

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	61
--	----

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 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
Total	22.415.794
Em Tesouraria	
Ordinárias	206.890
Preferenciais	0
Total	206.890

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	879.940	117.277
1.01	Ativo Circulante	1.821	1.675
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	363	221
1.01.03	Contas a Receber	1.458	1.454
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.458	1.454
1.02	Ativo Não Circulante	878.119	115.602
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	602.055	115.602
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	584.868	115.308
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	584.868	115.308
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.187	294
1.02.02	Investimentos	276.064	0
1.02.02.01	Participações Societárias	276.064	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	879.940	117.277
2.01	Passivo Circulante	733.196	416.798
2.01.02	Fornecedores	670	740
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	454.546	175.074
2.01.04.02	Debêntures	454.546	175.074
2.01.05	Outras Obrigações	121.653	79.064
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	102.896	61.085
2.01.05.02	Outros	18.757	17.979
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	18.461	17.979
2.01.05.02.05	Outras obrigações	296	0
2.01.06	Provisões	156.327	161.920
2.01.06.02	Outras Provisões	156.327	161.920
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	156.327	161.920
2.02	Passivo Não Circulante	599.313	96.066
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.466	93.791
2.02.01.02	Debêntures	594.466	93.791
2.02.02	Outras Obrigações	4.847	2.275
2.02.02.02	Outros	4.847	2.275
2.03	Patrimônio Líquido	-452.569	-395.587
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.055.595	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.607	-10.607
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.066.202	1.065.564
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.089.168	-3.031.548

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.143	-81.762
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.107	-1.188
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-756	-15
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-756	-15
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	720	-80.559
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.143	-81.762
3.06	Resultado Financeiro	-47.477	-3.885
3.06.01	Receitas Financeiras	0	570
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.477	-4.455
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-57.620	-85.647
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-57.620	-85.647
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-57.620	-85.647
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-2,57	-3,82

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-57.620	-85.647
4.03	Resultado Abrangente do Período	-57.620	-85.647

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.883	200
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.395	6
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-57.620	-85.647
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	756	15
6.01.01.04	Despesa com Plano de Ações	638	639
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	45.551	4.440
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-720	80.559
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	35.278	194
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-7	-223
6.01.02.05	Fornecedores	-70	-3
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	3.040	-6
6.01.02.07	Outras obrigações	1.902	0
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	30.413	426
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-13.974	235
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	-25.994
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	38.796
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-13.974	-12.567
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.767	-406
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-6.485	0
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-3.282	0
6.03.06	Ações em Tesouraria	0	-406
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	142	29
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	221	210
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	363	239

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	638	0	0	0	638
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	638	0	0	0	638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.620	0	-57.620
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.620	0	-57.620
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.595	0	-3.089.168	0	-452.569

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	232	0	0	0	232
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-406	0	0	0	-406
5.04.08	Plano de ações diferidas	0	638	0	0	0	638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.647	0	-85.647
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.647	0	-85.647
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.052.920	0	-2.706.224	0	-72.300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.633	-319
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.633	-319
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.633	-319
7.04	Retenções	-756	-15
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-756	-15
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.389	-334
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	720	-79.989
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	720	-80.559
7.06.02	Receitas Financeiras	0	570
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.669	-80.323
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.669	-80.323
7.08.01	Pessoal	8.474	869
7.08.01.04	Outros	8.474	869
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	8.474	869
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47.477	4.455
7.08.03.01	Juros	47.477	4.455
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-57.620	-85.647
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.620	-85.647

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.743.290	1.746.464
1.01	Ativo Circulante	672.625	667.590
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.148	7.767
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.324	160.338
1.01.03	Contas a Receber	183.860	170.316
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	340.293	329.169
1.01.08.03	Outros	340.293	329.169
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	304.711	299.025
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	35.582	30.144
1.02	Ativo Não Circulante	1.070.665	1.078.874
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	542.732	544.413
1.02.01.04	Contas a Receber	250.382	254.955
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	292.350	289.458
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	210.068	198.886
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	0	2.065
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	3.897	5.619
1.02.01.10.06	Outros créditos	78.385	82.888
1.02.02	Investimentos	17.728	23.836
1.02.02.01	Participações Societárias	17.728	23.836
1.02.03	Imobilizado	9.820	10.109
1.02.04	Intangível	500.385	500.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.743.290	1.746.464
2.01	Passivo Circulante	1.293.378	1.203.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	74.920	67.989
2.01.01.01	Obrigações Sociais	74.920	67.989
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	74.920	67.989
2.01.02	Fornecedores	38.330	46.381
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	468.067	405.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.521	12.569
2.01.04.02	Debêntures	454.546	392.639
2.01.05	Outras Obrigações	691.689	652.987
2.01.05.02	Outros	691.689	652.987
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	491.653	435.051
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	21.084	23.192
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	499	1.359
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	64.987	77.329
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	113.466	116.056
2.01.06	Provisões	20.372	31.050
2.01.06.02	Outras Provisões	20.372	31.050
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	20.372	31.050
2.02	Passivo Não Circulante	898.214	935.313
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.466	619.469
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	1.051
2.02.01.02	Debêntures	594.466	618.418
2.02.02	Outras Obrigações	163.536	186.276
2.02.02.02	Outros	163.536	186.276
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	23.935	24.114
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	73.043	90.747
2.02.02.02.05	Outras obrigações	66.558	71.415
2.02.04	Provisões	140.212	129.568
2.02.04.02	Outras Provisões	140.212	129.568
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.479	11.443
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	127.733	118.125
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-448.302	-392.464
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.01.01	Capital Social	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.055.595	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.607	-10.607
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.066.202	1.065.564
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.089.168	-3.031.548
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.267	3.123

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	95.136	27.278
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-63.225	-26.903
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-63.225	-26.903
3.03	Resultado Bruto	31.911	375
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-31.070	-37.035
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.451	-7.138
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.469	-15.657
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-420	-1.373
3.04.03.02	Depreciação e Amortização	-420	-1.373
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.327	-11.392
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	597	-1.475
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	841	-36.660
3.06	Resultado Financeiro	-54.658	-47.599
3.06.01	Receitas Financeiras	5.167	2.138
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.825	-49.737
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-53.817	-84.259
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.621	-1.026
3.08.01	Corrente	-3.621	-1.026
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-57.438	-85.285
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-57.438	-85.285
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-57.620	-85.647
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	182	362
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-2,57	-3,82

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-57.438	-85.285
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-57.438	-85.285
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-57.620	-85.647
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	182	362

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.482	25.340
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.008	-47.261
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-53.817	-84.259
6.01.01.02	Depreciação e amortização	420	1.373
6.01.01.03	Amortização de mais valia	116	15
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-3.708	-8.455
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	42.956	35.125
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-15.545	-5.793
6.01.01.07	Provisão para garantia	2.441	1.600
6.01.01.08	Despesa com plano de ações	638	639
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	3.721	11.323
6.01.01.11	Provisão para gastos com escrituração	-614	-52
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-597	1.475
6.01.01.15	Provisão para perda na realização de estoques	-6	-252
6.01.01.16	Baixas de imobilizado	-13	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	36.490	72.601
6.01.02.01	Contas a receber	20.080	44.418
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-26.660	-2.220
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-935	8.237
6.01.02.04	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	56.602	50.219
6.01.02.05	Fornecedores	-8.051	-14.446
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-1.545	3.550
6.01.02.07	Outras obrigações	-243	-18.926
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	863	3.325
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.621	-1.026
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de Uso	0	-530
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.712	37.573
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	0	-29
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-134.027	-102.249
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	155.708	140.467
6.02.04	Acréscimo de investimentos	0	-616
6.02.05	Dividendos recebidos	3.031	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.813	-64.804
6.03.02	Cessão de direito creditório	-30.046	-24.727
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-6.485	-17.978
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-3.282	-21.693
6.03.05	Ações em tesouraria	0	-406
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.619	-1.891
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.767	11.137
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.148	9.246

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	638	0	0	0	638	1.326	1.964
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	638	0	0	0	638	0	638
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	1.326	1.326
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.620	0	-57.620	-182	-57.802
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.620	0	-57.620	-182	-57.802
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.595	0	-3.089.168	0	-452.569	4.267	-448.302

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	232	0	0	0	232	925	1.157
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	937	937
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-406	0	0	0	-406	0	-406
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12	-12
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	638	0	0	0	638	0	638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.647	0	-85.647	362	-85.285
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.647	0	-85.647	362	-85.285
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.052.920	0	-2.706.224	0	-72.300	968	-71.332

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	97.900	27.484
7.01.02	Outras Receitas	97.900	27.484
7.01.02.01	Venda de lotes	75.141	30.665
7.01.02.02	Provisão para distratos	22.346	-3.984
7.01.02.03	Prestação de serviços	413	803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-73.897	-38.877
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.476	-6.672
7.02.04	Outros	-68.421	-32.205
7.02.04.01	Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes	-68.421	-32.205
7.03	Valor Adicionado Bruto	24.003	-11.393
7.04	Retenções	-8.747	-12.765
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-420	-1.373
7.04.02	Outras	-8.327	-11.392
7.04.02.01	Outras	-4.606	-69
7.04.02.02	Provisão para Demandas Judiciais	-3.721	-11.323
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.256	-24.158
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.764	663
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	597	-1.475
7.06.02	Receitas Financeiras	5.167	2.138
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.020	-23.495
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.020	-23.495
7.08.01	Pessoal	12.248	10.821
7.08.01.04	Outros	12.248	10.821
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	12.248	10.821
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.385	1.232
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.825	49.737
7.08.03.01	Juros	59.825	49.737
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-57.438	-85.285
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.620	-85.647
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	182	362

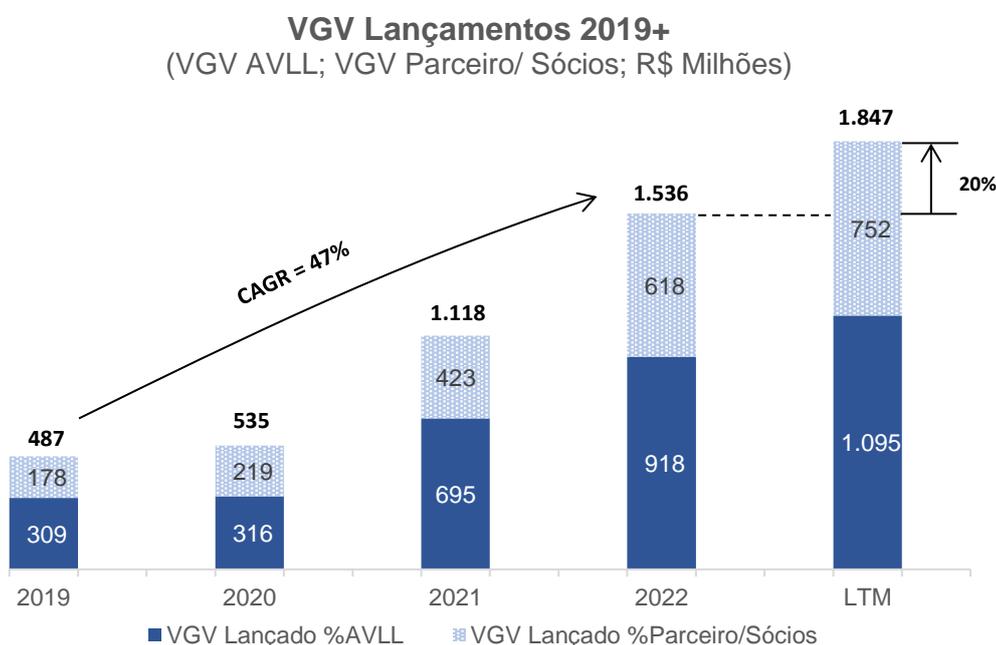
Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados (as),

O primeiro trimestre de 2023 marcou a consolidação do turnaround operacional da companhia iniciado em 2019.

Lançamos R\$ 311 milhões neste trimestre sendo R\$ 177 milhões no % AVLL e, com isso atingimos o volume total de R\$ 1.095 milhões de lançamentos no % AVLL nos últimos 12 meses (de abril de 2022 a março de 2023), patamar acima da marca de R\$ 1 bilhão e maior volume de lançamentos desde 2014.



Além disso, fechamos o trimestre com um Lucro Operacional de R\$ 1 milhão. O número ainda é tímido, mas marca o retorno da Companhia aos resultados operacionais positivos, o que não acontecia desde 2016. Ainda temos desafios de depuração do legado pela frente, o que pode trazer volatilidade ao resultado nos próximos trimestres, mas voltar a gerar lucro operacional positivo nos dá a certeza de que estamos no caminho certo.

Comentário do Desempenho



Por fim, finalizamos uma importante transação para depuração de nosso legado. Como evento subsequente, em 5 de abril de 2023 formalizamos a venda de 38 SPEs e 57 empreendimentos do legado para Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (Fundo Flama). Nesta transação, o fundo assumiu determinados passivos operacionais e, em contrapartida, receberá ações dentro do limite do capital autorizado em conselho. Segue fato relevante com mais detalhes: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/7a262d33-489b-40ba-863d-906c323afaa1/761698df-0a0b-a1bc-bf31-04a89cca4f5b?origin=1>).

No 1º trimestre de 2023, lançamos dois projetos – o primeiro, um loteamento de 502 unidades com a marca Terras em Teresina/PI e o segundo, um condomínio de casas de alto padrão com 43 unidades sob a marca Casas Alphaville em Campinas/SP. Esses projetos totalizaram R\$ 311 milhões (R\$ 177 milhões no % AVLL), uma robusta evolução comparada com o primeiro trimestre de 2022 no qual não tivemos lançamentos., e com forte velocidade de vendas, que atingiu 69% até esta data.

Quando adicionamos as vendas de estoques, as vendas totais da Companhia atingiram R\$ 227 milhões (R\$ 124 milhões no %AVLL) um robusto incremento de 87% quando comparado ao volume de vendas totais do primeiro trimestre de 2022.

Continuamos fortalecendo o futuro da Companhia. Neste trimestre, contratamos 3 novas áreas que trouxeram R\$ 733 milhões de VGV total (R\$ 356 milhões no %AVLL) e atingimos um landbank de R\$ 39 bilhões de VGV total (R\$ 23 milhões no % AVLL).

Do lado financeiro, a receita cresceu 248% quando comparado ao 1T22 para R\$ 95 milhões e entregamos um lucro bruto de R\$ 32 milhões, um robusto crescimento quando comparado ao 1T22.

Comentário do Desempenho

A ADI (Alphaville Desenvolvimento Imobiliário) chegou ao patamar de receita REF acima de R\$ 1 bilhão (R\$ 1,006 bilhão) e, o mais importante, com margem REF de 40%, reforçando um dos principais pilares da nossa estratégia que é o modelo de negócio lucrativo.

Continuamos com despesas administrativas sob controle no patamar de R\$ 15 milhões por trimestre, e sendo eficientes na gestão dos investimentos comerciais e de marketing representando 3% de despesas/vendas totais.

Com isso, atingimos um Lucro Operacional consolidado de R\$ 1 milhão, com geração operacional de caixa (ex. securitizações) também positiva em R\$ 12 milhões.

No entanto, a companhia continua alavancada e temos atuado fortemente na readequação de nossa estrutura de capital, conforme comentamos em outras oportunidades.

Em retrospectiva, a redução de 33% no prejuízo trimestral consolidado de R\$ 85 milhões do 1T22 para R\$ 57 milhões no 1T23, com R\$ 58 milhões vindo das despesas financeiras e impostos, e as conquistas operacionais do primeiro trimestre de 2023 nos traz a convicção de que nossa estratégia de melhoria operacional com o Novo Modelo, finalização do Legado e readequação da estrutura de capital está no caminho certo.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos stakeholders pelo contínuo apoio.

Cláusula compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras no primeiro trimestre de 2023. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

Notas explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

1. Contexto operacional

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui desde 2013 participação na AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de junho de 2022, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada ALE. A ALE 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 ALE. As Informações contábeis intermediárias da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como "Grupo").

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (*IPO – Initial Public Offering*), através de uma oferta primária, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações sob o código "AVLL3" na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

Em 31 de março de 2023, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos ("Fundos Pátria") com participação de 78,8% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

Em 12 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As informações contábeis intermediárias individuais, identificadas como "controladora" foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

As informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora.

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

As informações contábeis intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias - lotes 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 controladores, constantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas, e o Patrimônio Líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações intermediárias.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das informações contábeis do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Portanto, essas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as informações contábeis de 31 de dezembro de 2022, NE 2.4.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na NE 2 (Base de preparação e elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas) das informações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022. Estas informações encontram-se disponível no *website* ri.alphaville.com.br.

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

a) Informações contábeis intermediárias consolidadas

As Informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações contábeis intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas “ALE”, “ADI” e “Cauaxi”. O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

Controladas são todas as entidades (incluindo as sociedades de propósito específico – “SPE”) 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.

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, as informações contábeis consolidadas incluem 100% das informações contábeis da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

As Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado

2.2.Base de elaboração

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 57.620 mil (R\$ 85.647 mil em 31 de março de 2022), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.089.168 mil (R\$ 3.031.548 mil em 31 de dezembro de 2022), bem como naquela data apresentou patrimônio líquido consolidado negativo no montante de R\$ 448.302 mil (R\$ 392.464 mil em 31 de dezembro de 2022) e excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, na controladora e no consolidado, de R\$ 731.375 e R\$ 620.753 mil (R\$ 536.025 mil em 31 de dezembro de 2022), respectivamente, decorrente basicamente da reclassificação da debênture para o circulante (vide NE 11) e das obrigações de sua controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”). O prejuízo da controlada ALE decorre substancialmente do custo financeiro de suas dívidas, além do volume de rescisões de contratos de vendas com clientes (distratos) e de ações judiciais dos empreendimentos lançados até 2018.

Essa situação implica na necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional, seja pela geração de fluxo de caixa operacional, seja pela monetização de seus recebíveis ou pelo acesso ao mercado de capitais.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

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 planejadas pela Administração da Companhia para a readequação de sua estrutura de capital, com a redução e alongamento do perfil do endividamento da Companhia, sendo elas: (i) a continuidade de lançamentos de novos empreendimentos no novo modelo (representado pelo tripé: maior lucratividade, baixa exposição de caixa e alta velocidade de vendas), considerando a expectativa de registro dos empreendimentos em aprovação e a força da marca Alphaville para atrair clientes com renda nas cidades/regiões que atuamos; (ii) a continuidade de gestão responsável da carteira de recebíveis objetivando a redução de eventuais impactos de distratos e inadimplência; (iii) a contínua disciplina da execução das obras em conformidade com o projeto, orçamento e a curva de desembolsos planejada; (iv) o contínuo rigor no controle das despesas gerais, administrativas e de vendas, e (v) a securitização de seus recebíveis.

As ações de *funding* planejadas que impactam as estimativas dos fluxos de caixa futuros incluem:

- Securitização de recebíveis – já negociadas e em processo de aprovação ou liquidação (impacto líquido estimado de R\$ 15 milhões); e
- Alongamento das dívidas existentes – em processo de negociação e aprovação (impacto líquido estimado de R\$ 363 milhões);

Não obstante, a Administração da Companhia possui alternativas operacionais de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que podem resultar em economias ao longo dos próximos 12 meses:

- Flexibilização da política de desconto para venda à vista do estoque de projetos do Legado;
- Redução dos custos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários;
- Redução das despesas gerais e administrativas e investimentos;
- Reprogramação dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque;
- Reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega;
- Securitizações adicionais conforme a necessidade de caixa e a disponibilidade de recebíveis.

Considerando o Plano de Negócio estabelecido pela Administração, a posição de caixa atual da Companhia e o histórico de suporte na gestão da Companhia pelos acionistas majoritários, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que (i) a geração de fluxo de caixa operacional, (ii) as novas monetizações de recebíveis por meio de securitizações ou outras operações similares, e (iii) as potenciais novas captações privadas ou via mercado de capitais serão suficientes para atender as suas obrigações de curto prazo.

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal (“STF”) decidiu por unanimidade que uma decisão definitiva favorável às empresas sobre tributos recolhidos de forma continuada perderá seu efeito caso posteriormente o STF a julgue de forma contrária. A Companhia avaliou o tema nesta decisão e concluiu que não há causas com trânsito em julgado favorável à Alphaville, portanto não há impactos nas informações contábeis intermediárias.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas**3.1. Normas alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2023**

As normas e interpretações abaixo listadas foram alteradas e/ou atualizadas:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Contrato de seguros (Alteração ao CPC 50); Classificação de passivos: como circulantes ou não circulantes (CPC's 26 e 23); Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32) Receita de contrato com o cliente (Alteração ao CPC 47)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de março de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**4.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	5.148	7.767
Caixa e equivalentes de caixa	5.148	7.767

4.2. Aplicações financeiras

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Certificados de depósitos bancários (a)	142.064	157.486
Créditos restritos (b)	1.260	2.852
	143.324	160.338

(a) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 100% (100% no exercício de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(b) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide NE 2.4.2 (ii) nas informações contábeis de 31 de dezembro de 2022), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

5. Contas a receber e demais contas a receber**5.1 Contas a receber**

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de lotes	698.435	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(44.694)	(48.402)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(219.499)	(244.842)
	434.242	425.271
Circulante	183.860	170.316
Não circulante	250.382	254.955

As parcelas do circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas:		
Até 90 dias	12.209	14.749
De 91 até 180 dias	6.667	7.764
Acima de 180 dias	60.737	62.478
Total vencidas	79.613	84.991
A vencer:		
		Consolidado
	31/03/2023	31/12/2022
2023	180.770	233.900
2024	165.092	152.282
2025	118.564	100.335
2026	52.034	43.097
2027	32.135	32.958
2028	25.458	26.122
2029 em diante	44.769	44.830
Total a vencer	618.822	633.524
Total de vencidas e a vencer	698.435	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(44.694)	(48.402)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(219.499)	(244.842)
Total Geral	434.242	425.271

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

Os valores recebidos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período são registrados como adiantamento de clientes e estão apresentados na NE 12.

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M ou IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica “Venda de lotes - Receita operacional líquida – NE 20.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

O ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Venda de lotes - Receita operacional líquida – NE 20 no período findo em 31 de março de 2023 foi uma receita de R\$ 3.708 (R\$ 8.455 em 31 de março de 2022).

As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na NE 2.4.22 das informações contábeis de 31 de dezembro de 2022. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 6,92% em 31 de março de 2023 (5,93% em 31 de dezembro de 2022), líquida do IGP-M.

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

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 1,7%;
- b) “vencidos até 90 dias” 5,3%;
- c) “vencidos entre 91 a 180 dias” 11,9%;
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 16,8%

Nas provisões para distratos:

- a) “vencidos acima de 360 dias” 81,8%

Durante o período findo em 31 de março de 2023, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito (NE 5.1)	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(80.805)	43.711
Reversões	146.889	(72.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233
Adições	(15.492)	8.194
Reversões	40.835	(17.992)
Saldo em 31 de março de 2023	(219.499)	122.435

5.1.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

Foi constituído em 06 de fevereiro de 2020, um Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), NE 5.2 (b), ao qual a Companhia utiliza desde então para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores terceiros e estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

Saldo das operações			Consolidado	
Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	31/03/2023	31/12/2022
2016	60.263	45.690	296	333
2017	66.181	47.814	3.681	3.722
2019	47.575	40.678	2.730	2.537
2020	429.964	305.701	114.035	138.181
2022	42.901	36.684	17.288	23.303
Total de Créditos cedidos			138.030	168.076
Circulante			64.987	77.329
Não circulante			73.043	90.747

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

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Crédito com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	37.311	34.709
Despesas e juros apropriar	-	-	549	549
Quotas de fundo de investimento imobiliário (b)	16.894	-	18.161	20.240
Depósito judicial	293	294	23.629	23.512
Créditos de impostos (c)	1.325	1.325	26.328	27.720
Outros créditos (d)	133	129	7.989	6.302
	18.645	1.748	113.967	113.032
Circulante	1.458	1.454	35.582	30.144
Não circulante	17.187	294	78.385	82.888

(a) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.

(b) Quotas subordinadas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) sujeitas a variações monetárias (IGP-M ou IPC-A) e risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da controlada “ALE” para a controladora.

(c) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação.

(d) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

6. Lotes a comercializar

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos e projetos a desenvolver	145.296	145.611
Lotes em desenvolvimento	74.659	46.302
Lotes concluídos	79.584	80.210
Mais valia por estoque (NE 7.c (b))	95.089	95.845
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	122.435	132.233
Provisão para perda na realização de estoques	(2.284)	(2.290)
	<u>514.779</u>	<u>497.911</u>
Circulante	304.711	299.025
Não circulante	210.068	198.886

A segregação dos projetos em desenvolvimento e as mais valias correspondentes, entre circulante e não circulante, se dá pelo plano de lançamentos, onde aqueles que tem previsão de lançamento após 12 meses estão no não circulante. As unidades imobiliárias - lotes em desenvolvimento e concluídos, se encontram no circulante.

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de março de 2023 são de R\$ 15.454 (R\$ 15.157 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

7. Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a) Informações de controladas e controladas em conjunto

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda. (“ADP”)	100%	100%	324.375	255.731	188.933	138.064	135.442	117.667	11.074	12.496
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. (“Cauaxi”)	100%	100%	174.138	13.128	34.197	13.154	139.941	(26)	(3.385)	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	31.027	39.517	2.573	6.237	28.454	33.280	502	498
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.837	16.849	33.564	122	(16.727)	16.727	77	(109)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	13.201	9.939	21.619	1.602	(8.418)	8.337	(105)	152
			559.578	335.164	280.886	159.179	278.692	175.985	8.163	13.037

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
Provisão para passivo a descoberto										
AL Empreendimentos S.A. (“ALE”)	100%	100%	567.185	934.238	1.319.388	1.693.476	(752.203)	(759.237)	(6.259)	(80.559)
			567.185	934.238	1.319.388	1.693.476	(752.203)	(759.237)	(6.259)	(80.559)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado				
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial		
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023
Investidas diretas/indiretas											
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda. (“ADP”)	100%	100%	135.443	-	11.076	-	-	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. (“Cauaxi”)	100%	100%	139.941	-	(3.385)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	11.382	14.230	290	201	
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.162	4.182	(19)	(27)	
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.093	4.043	50	72	
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-	
Outros(as) - (a)	-	-	680	-	-	-	(4.925)	(1.635)	276	(1.721)	
Total investimentos			276.064	-	7.691	-	17.728	23.836	597	(1.475)	
	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado				
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial		
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	
Provisão para passivo a descoberto											
AL Empreendimentos S.A. (“ALE”)	100%	100%	(752.203)	(759.237)	(6.259)	(80.559)	-	-	-	-	
Ágio/intangível na aquisição da “ALE”	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-	
Amortização/intangível de ágio na aquisição da “ALE”	-	-	(340.627)	(339.871)	-	-	-	-	-	-	
Outros(as) - (a)	-	-	(1.388)	(703)	(712)	-	-	-	-	-	
Total do passivo a descoberto			(156.327)	(161.920)	(6.971)	(80.559)	-	-	-	-	
Total investimentos líquidos			119.737	(161.920)	720	(80.559)	17.728	23.836	597	(1.475)	

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

b) Informações das principais investidas

	"ALE"		"ADI"		"Cauaxi"	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixas e equivalente de caixa	1.988	4.002	136	102	33	62
Ativo Circulante (a)	123.946	122.902	5.191	5.138	34	989
Ativo Não Circulante	443.239	811.336	319.184	250.593	174.104	12.139
Passivo Circulante (a)	1.251.137	1.093.258	187.151	136.126	33.836	13.154
Passivo Não Circulante	68.251	600.218	1.782	1.938	361	-
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida	2.399	(9.517)	-	-	-	-
Custos operacionais	(2.611)	(455)	(3.445)	-	(531)	-
Depreciação e Amortização	(222)	(1.280)	(105)	-	-	-
Resultado Financeiro	(4.413)	(39.885)	(1.138)	-	3	-
Resultado Operação Continuada	(6.259)	(80.559)	11.074	12.496	(3.385)	-

(a) Os ativos de curto prazo não são equivalentes a seu passivo circulante, entretanto, a investida não apresenta incerteza relevante acerca de sua capacidade de operação em um futuro previsível e pagamento de obrigações conforme planejado, dado que a controladora Alphaville S.A. possui ações planejadas, conforme descritas na NE 2.2, para realizar aportes necessários para continuidade das atividades da investida.

c) Movimentação dos investimentos e passivo a descoberto

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo anterior	(161.920)	123.126	23.836	22.101
Equivalência patrimonial	720	(352.150)	597	1.019
Aumento de capital/AFAC	13.974	69.495	-	-
Transferência de quotas (a)	267.719	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	(3.031)	-
Amortização mais valia (b)	(756)	(2.391)	(116)	(2.932)
Outros Investimentos	-	-	(3.558)	3.648
Saldo final líquido	119.737	(161.920)	17.728	23.836

(a) Decorrente da transferência de quotas de SPE's da "ALE" para a Alphaville S.A. ("AVLL"), sem efeito caixa com contra partida em partes relacionadas.

(b) Amortização da mais valia sobre o investimento na sua investida "ALE".

No momento da aquisição da ALE, 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
 Informações contábeis intermediárias individuais
 e consolidadas em 31 de março de 2023

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	31/03/2023			31/12/2022		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(231.857)	95.089	326.946	(231.101)	95.845
Investimentos em participações societárias - NE 7.a	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(340.627)	597.264	937.891	(339.871)	598.020

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 das informações contábeis intermediárias.

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

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

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

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

8. Imobilizado

A movimentação dos itens de imobilizado do período findo em 31 de março de 2023 está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/03/2023
Custo				
<i>Hardwares</i>	3.057	-	(13)	3.044
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	414	-	-	414
Móveis e utensílios	1.123	-	-	1.123
Máquinas e equipamentos	508	-	-	508
Direito de uso de ativo	2.102	-	-	2.102
Direito de uso de <i>hardware</i>	1.234	-	-	1.234
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	16.164	-	(13)	16.151

Descrição	Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/03/2023
Depreciação acumulada				
<i>Hardwares</i>	(2.673)	(26)	13	(2.686)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(6)	-	-	(6)
Móveis e utensílios	(1.120)	(3)	-	(1.123)
Máquinas e equipamentos	(435)	(11)	-	(446)
Direito de uso de ativo	(106)	(105)	-	(211)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(793)	(51)	-	(844)
Imóveis e Instalações	(771)	(93)	-	(864)
Total da depreciação	(6.055)	(289)	13	(6.331)
Total imobilizado	10.109	(289)	-	9.820

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

9. Intangível

Durante o período findo em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos ea movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Software - (a)	1.226	1.357
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	500.385	500.516

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro 2022, estão sumarizadas a seguir:

Descrição	Consolidado			31/03/2023
	31/12/2022	Adições	Amortização	
Custo				
Software – Custo	58.454	-	-	58.454
Software - Amortização (a)	(57.097)	-	(131)	(57.228)
	1.357	-	(131)	1.226

Descrição	Consolidado			31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Amortização	
Custo				
Software – Custo	58.454	-	-	58.454
Software - Amortização (a)	(55.995)	-	(1.102)	(57.097)
	2.459	-	(1.102)	1.357

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

b) Intangível alocação de ágio por mais valia

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2021	Amortização	31/12/2022	Amortização	31/03/2023
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 31 de março de 2023 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

(i) Teste de redução ao valor recuperável para UGCs (Unidade Geradora de Caixa) 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:

	31/03/2023	31/12/2022
AL Empreendimentos S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 31 de março de 2023 quanto em 31 de dezembro de 2022 pelo valor da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 323.430 em 31 de março de 2023 (R\$ 444.591 em 31 de dezembro de 2022) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	-	843
CCB 7	set/24	CDI + 10,56%	6.783	6.388
CCB 8	set/24	CDI + 10,56%	6.783	6.389
(-) Custo de transação			(45)	-
			13.521	13.620
Parcela circulante			13.521	12.569
Parcela não circulante			-	1.051

No período findo em 31 de março de 2023, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 864, sendo R\$ 830 referente ao principal e R\$ 34 referente aos juros.

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2023	10.452	12.569
2024	3.069	1.051
Total	13.521	13.620

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 19,24% em 31 de março de 2023 (19,70% em 31 de dezembro de 2022).

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Total dos encargos financeiras	47.623	35.125
Encargos financeiros capitalizados	-	(668)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	47.623	34.457
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	15.157	16.106
Encargos financeiros capitalizados	-	668
Encargos apropriados ao resultado	297	(597)
Saldo final (NE 6)	15.454	16.177

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

11. Debêntures

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento da última parcela	Controladora	
				31/03/2023	31/12/2022
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	84.514	81.251
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	84.010	80.766
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	745.719	-
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	28.728	-
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	106.041	106.848
				1.049.012	268.865
Parcela circulante				454.546	175.074
Parcela não circulante				594.466	93.791
				Consolidado	
Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento da última parcela	31/03/2023	31/12/2022
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	84.514	81.251
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	84.010	80.766
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	745.719	711.798
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	28.728	31.702
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	106.041	106.848
(-) Custo de transação				-	(1.308)
				1.049.012	1.011.057
Parcela circulante				454.546	392.639
Parcela não circulante				594.466	618.418

Em 13 de março de 2023, foi realizada a Assembleia Geral dos Debenturistas por meio da qual foi deliberada a assunção de todas as obrigações da AL Empreendimentos S.A., na qualidade de emissora das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação, pela sua controladora Alphaville S.A., de modo que a Alphaville S.A. passou a ser a nova emissora das Debêntures, sem que seja constituído o Evento de Inadimplemento. Todos os aditamentos aos documentos da operação foram devidamente formalizados pelas partes para refletir a referida deliberação.

O Grupo está sujeito a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. No período findo em 31 de março de 2023 a Companhia não atendeu ao covenant referente a primeira emissão de debêntures, no entanto, conforme Ata da Assembleia Geral de Debenturista, realizada em 31 de março de 2023, foi deliberado a não declaração do vencimento antecipado das obrigações no caso de inobservância do índice financeiro. Ainda nessa AGD, foi deliberado a obtenção do *waiver* para a postergação das parcelas de amortização do valor nominal e da remuneração vencidas em 2022 e 2023, para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas de repactuações das obrigações financeiras.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

As parcelas contabilizadas no passivo circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2023	428.157	392.639
2024	108.283	618.418
2025 em diante	512.572	-
	1.049.012	1.011.057

No período findo em 31 de março de 2023, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Controladora e Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Quarta emissão (ii)	3.002	1.293	4.295
Oitava Emissão (vi)	2.653	1.955	4.608
	5.655	3.248	8.903

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes	491.653	435.051
	491.653	435.051
Circulante	491.653	435.051

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção (“*POC – Percentage of Completion*”), conforme demonstrado na NE 24 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas.

13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	21.084	23.192
	21.084	23.192
Circulante	21.084	23.192

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

14. Provisões para demandas judiciais e compromissos**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 que possuem expectativa de perda classificada como provável. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (NE 22)	71.712	229	84	72.025
Pagamento ou realização de provisão	(56.158)	(420)	(3.078)	(59.656)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	142.747	1.744	4.684	149.175
Complemento de provisão (NE 22)	3.441	280	-	3.721
Pagamento ou realização de provisão	(4.420)	-	(371)	(4.791)
Saldo em 31 de março de 2023	141.768	2.024	4.313	148.105
Parcela circulante	19.362	28	982	20.372
Parcela não circulante	122.405	1.996	3.332	127.733

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de março de 2023, corresponde a R\$ 23.629 (R\$ 23.512 em 31 de dezembro de 2022) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	31/03/2023	31/12/2022
Processos cíveis	100.947	97.583
Processos tributários	21.415	23.036
Processos trabalhistas	2.654	2.594
	125.016	123.213

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

(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.

b) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

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

c) Compromissos

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

a) Contratos de parceria imobiliária com os proprietários de terrenos, que poderão ser parceiros e/ou sócios nos empreendimentos (NE 19.1 (a));

b) Compromisso com fornecedores e terceiros contratados para a execução dos serviços atrelados a operação da Companhia;

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

15. Imposto de renda e contribuição social**a) Imposto de renda e contribuição social corrente**

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(53.817)	(84.259)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	18.298	28.648
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(428)	(3.838)
Plano de ações	(217)	(217)
Resultado com equivalência	203	(502)
Despesas não dedutíveis e outras	(38)	(4.135)
Créditos tributários não reconhecidos	(21.439)	(20.982)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(3.621)	(1.026)
Alíquota efetiva	-6,7%	-1,2%

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.289	1.423
Provisões para demandas judiciais	8.542	8.370
Ajuste a valor presente (AVP)	2.624	2.851
Provisões para distratos e risco de crédito	6.610	8.188
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	13.478	13.688
	32.543	34.520
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(12.072)	(13.457)
	(12.072)	(13.457)
Total Líquido	20.471	21.063
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	957.198	954.785
Créditos tributários não reconhecidos	(977.669)	(975.848)
	(20.471)	(21.063)
	-	-

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

16. Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Impostos diferidos (a)	4.830	-	42.060	50.536
Distratos a pagar	-	-	64.409	67.463
Arrendamento mercantil, líquido (b)	-	-	2.411	2.571
IPTU a pagar	-	-	14.846	15.437
Provisão gastos com escrituração (c)	-	-	10.067	10.716
Termo de compromisso para obras externas (d)	-	-	16.300	16.300
Outras contas a pagar	313	2.275	29.931	24.448
Total outras obrigações	5.143	2.275	180.024	187.471
Circulante	296	-	113.466	116.056
Não circulante	4.847	2.275	66.558	71.415

(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) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.

(c) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

(d) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra.

17. Patrimônio líquido**17.1. Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de março de 2023 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2022) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2022), 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

Destinação dos Resultados

17.2. Reserva legal

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

17.3. Reserva de capital

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

17.4. Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.5. Ações em tesouraria

Ações próprias da Companhia adquiridas no âmbito dos Programas de Recompra de Ações, com o objetivo de atender ao *vesting* de outorgas de ações diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas, podendo ainda serem mantidas em tesouraria, alienadas ou canceladas, sem redução do capital social.

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.834.

Em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações, das quais foram adquiridas 42.990 ações até 31 de março de 2023, pelo valor de R\$ 1.666. Totalizando para os dois Programas de Recompra de Ações R\$ 5.500 e um acumulado no total de R\$ 10.607 de ações em tesouraria no período findo em 31 de março de 2023 (R\$ 10.607 em 31 de dezembro de 2022).

17.6. Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do período na controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), não há proposição de dividendos em 31 de março de 2023 para a controladora. No período findo em 31 de março de 2023 não houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

17.7. Plano de ações diferidas

Condições do plano

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

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

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

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

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

Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 31 de março de 2023 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 638 (R\$ 2.555 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de março de 2023 o número de ações diferidas é de 562.638. No período findo em 31 de março de 2023 não foram outorgadas novas ações e não ocorreram cancelamentos.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

17.8. Prejuízo por ação

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

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(57.620)	(85.647)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(2,57)	(3,82)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

a) Considerações sobre riscos**(i) Risco de crédito**

O Grupo restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração atrelada ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

Com relação ao contas a receber de clientes, o Grupo restringe a sua exposição a riscos através de análise de crédito e capacidade de pagamento por parte dos clientes no momento da realização da venda.

Adicionalmente, o Grupo busca proteção da carteira de recebíveis através da alienação fiduciária dos contratos de compra e venda, medida que reduz substancialmente a probabilidade de perdas financeiras uma vez que o imóvel adquirido é a garantia real da dívida do cliente.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão estão informadas na NE 5.1.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

(ii) Risco de taxa de juros

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

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

Conforme mencionado na NE 11, a Companhia não atendeu ao *covenants* da primeira emissão de debêntures, entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas no processo de reestruturação da dívida, não houve, até o período findo em 31 de março de 2023, impacto relevante nos períodos de vencimentos.

	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Em 31 de março de 2023					
Aplicações financeiras (NE 4.2)	143.324	-	-	-	143.324
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	18.161	-	-	18.161
Contas a receber (NE 5.1)	306.033	298.604	54.349	39.449	698.435
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(13.521)	-	-	-	(13.521)
Debêntures (NE 11)	(454.546)	(544.628)	(49.838)	-	(1.049.012)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(64.823)	(53.133)	(13.425)	(6.649)	(138.030)
Fornecedores	(38.330)	-	-	-	(38.330)
Efeito líquido	(121.863)	(280.996)	(8.914)	32.800	(378.973)
Em 31 de dezembro de 2022					
Aplicações financeiras (NE 4.2)	160.338	-	-	-	160.338
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	20.240	-	-	20.240
Contas a receber (NE 5.1)	318.891	295.714	59.081	44.829	718.515
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(12.569)	(1.051)	-	-	(13.620)
Debêntures (NE 11)	(392.607)	(597.040)	(21.410)	-	(1.011.057)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(77.197)	(66.161)	(16.254)	(8.464)	(168.076)
Fornecedores	(46.381)	-	-	-	(46.381)
Efeito líquido	(49.525)	(348.298)	21.417	36.365	(340.041)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

(iv) Hierarquia de valor justo

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado do Grupo apresentados nas informações contábeis intermediárias para o período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Em 31 de março de 2023	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	5.148	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	143.324	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	18.161	-

Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	7.767	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	160.338	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	20.240	-

No decorrer do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

b) Valor justo dos instrumentos financeiros**Cálculo do valor justo**

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

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

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	31/03/2023		31/12/2022		31/03/2023	31/12/2022
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo		
Consolidado						
					Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	5.148	5.148	7.767	7.767	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	143.324	143.324	160.338	160.338	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	18.161	18.161	20.240	20.240	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	434.242	434.242	425.271	425.271	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	13.521	14.199	13.620	14.385	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	1.049.012	1.099.270	1.011.057	1.067.562	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	38.330	50.281	46.381	50.281	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas (“*covenants*”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo renegociadas pelo Grupo (conforme descrito na NE 11) e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

(i) Risco de mercado

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

(ii) Gestão do capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	13.521	13.620
Debêntures (NE 11)	1.049.012	268.865	1.049.012	1.011.057
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(363)	(221)	(148.472)	(168.105)
Dívida líquida do caixa	1.048.649	268.644	914.061	856.572
Patrimônio líquido	(452.569)	(395.587)	(448.302)	(392.464)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de março de 2023, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,65% e IPCA a 4,65%, de um ano (CDI à 13,65% e IGP-M à 5,46% em 31 de dezembro de 2022).

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 31 de março de 2023:

Em 31 de março de 2023	Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
				I	II	III	IV
				Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
	Aplicações financeiras	143.324	19.564	8.607	4.304	(4.304)	(8.607)
	Empréstimos e financiamentos	(13.521)	(1.846)	(812)	(406)	406	812
	Debêntures	(942.971)	(128.716)	(56.628)	(28.314)	28.314	56.628
	Efeito líquido da variação do CDI	(813.168)	(110.998)	(48.833)	(24.417)	24.417	48.833
	Debêntures	(106.041)	(4.932)	(2.356)	(1.178)	1.178	2.356
	Efeito líquido da variação do IPCA	(919.209)	(115.929)	(51.189)	(25.595)	25.595	51.189
	Contas a receber	698.435	32.482	15.519	7.760	(7.760)	(15.519)
	Efeito líquido da variação do IPCA	698.435	32.482	15.519	7.760	(7.760)	(15.519)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

19. Partes relacionadas**19.1. Saldos com partes relacionadas**

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente ao fluxo de recursos entre a AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), e as SPEs (“Sociedades de Propósito Específico”) 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	584.868	115.308	3.897	5.619
	584.868	115.308	3.897	5.619
Dividendos a receber	-	-	-	2.065
Circulante	584.868	115.308	3.897	7.684
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	102.896	61.085	499	1.359
	102.896	61.085	499	1.359
Circulante	102.896	61.085	499	1.359

(a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPE – Sociedades de Propósito Específicos e Consórcios). A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado, não há transações de compra e venda entre empresas da Grupo. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses. Com relação ao saldo ativo da controladora, refere-se as transferências das debêntures conforme NE 11 e transferência de investimentos em SPE’s conforme NE 7.c, já o saldo passivo da controladora, trata-se das mesmas operações descritas dessa nota.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

19.2. Outras partes relacionadas

a) Conselho de Administração

(i) Felipe Nobre

O Sr. Felipe Nobre, membro do conselho de administração, reeleito em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2022, é sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda., responsável pela gestão das carteiras dos seguintes fundos: (i) Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, (ii) Civitas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 34.395.364/0001-30, (iii) Civitas Júnior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.731/0001-42, (iv) Civitas Mezanino Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.741/0001-88, e (v) Civitas Sênior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.138.119/0001-00 (“Fundos Civitas”).

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. No exercício findo em 31 de março de 2023, não houve aquisições de ativos pelos Fundos.

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

(ii) Diego Siqueira Santos

O Sr. Diego Siqueira Santos, membro do conselho de administração, reeleito em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2022, é sócio e diretor da TG Core Asset Ltda., e controlador indireto da SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.970.111/0001-17. e da SPE RE Lotes Negócios Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 46.198.976/0001-11.

As duas SPEs citadas acima têm como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, adquiriram 61 unidades imobiliárias - lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 7.610 (R\$ 5.607 equivalente à participação da controladora “% AVLL”), quitados no mesmo período. No exercício findo em 31 de março de 2023, não houveram vendas.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

O preço de venda praticado considerou um desconto compatível com as práticas da Companhia, considerando a forma de pagamento (à vista) e a liquidez das praças onde estão localizados os empreendimentos.

Em conformidade com a política de transações com partes relacionadas a transação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia com abstenção de voto do conselheiro Diego Siqueira Santos.

A SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. é detentora de direitos creditórios, na sua participação, através de parceria imobiliária nos empreendimentos Terras Alphaville Senador Canedo I, II e III. Essa participação na parceria imobiliária não afeta os resultados operacionais desses empreendimentos.

b) Comitê de Auditoria

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 17 no período findo em 31 de março de 2023.

c) Venda de unidades imobiliárias - lotes para pessoas chaves e administradores

O Grupo mantém uma política interna que proporciona às pessoas chaves e administradores o direito de adquirir lotes em condições normais de mercado, considerando um desconto adicional. Em 2021, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Guarajuba no valor total de R\$ 8.340 (R\$ 5.421 no %AVLL), para membros da Diretoria Executiva e pessoas chaves da Companhia, em conformidade com política interna de Venda de lotes e casas aos colaboradores e aprovadas pelo Conselho de Administração. No período encerrado em 31 de março de 2023, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 77 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 94 (R\$ 61 no % AVLL). Em 2022, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Dom Perdo Zero no valor total de R\$ 1.760 (R\$ 984 no %AVLL). No período encerrado em 31 de março de 2023, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 43 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 214 (R\$ 119 no % AVLL), não ocorreram novas vendas no trimestre.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

19.3. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$ 971 em 31 de março de 2023 (R\$ 1.044 em 31 de dezembro de em 2022), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

19.4. Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 02 de maio de 2023, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 11.043 (R\$ 11.409 em 31 de dezembro de 2022). O valor pago no período foi de R\$ 816 (R\$ 813 no mesmo período de 2022), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

19.5. Participação nos resultados

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 resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores.

20. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	75.141	30.665
Prestação de serviços	413	803
Reversão (provisão) para distratos	22.346	(3.984)
Deduções da receita bruta	(2.764)	(206)
Receita operacional líquida	95.136	27.278

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

21. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de vendas dos lotes	-	-	(46.559)	(28.526)
Custo de serviços	-	-	(266)	(1.216)
Custo indiretos e outros	-	-	(3.707)	(2.470)
Reversão (provisão) de custo distrato	-	-	(9.798)	7.268
Amortização de mais valia	-	-	(756)	(14)
Reversão para perda na realização de estoques	-	-	5	252
Manutenção/garantia	-	-	(2.441)	(1.600)
Custo dos empreendimentos:	-	-	(63.522)	(26.306)
Encargos financeiros	-	-	297	(597)
	-	-	(63.225)	(26.903)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	-	-	(7.443)	(7.014)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(8)	(124)
	-	-	(7.451)	(7.138)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos (a)	(7.383)	(230)	(8.533)	(7.535)
Despesas com benefícios a empregados (a)	(453)	-	(822)	(811)
Despesa com plano de ações (NE 17.7)	(638)	(639)	(638)	(639)
Despesas com serviços prestados	(788)	(135)	(3.079)	(3.961)
Despesas com informática	(840)	-	(1.676)	(1.866)
Outras	(5)	(184)	(721)	(845)
	(10.107)	(1.188)	(15.469)	(15.657)

(a) Transferência de colaboradores para a controladora.

(iii)

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Provisão para contingências	(3.721)	(11.323)
Reversão para risco de crédito	2.997	2.509
Outras despesas e receitas, líquidas	(7.603)	(2.578)
Total	(8.327)	(11.392)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023*

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Rendimento de aplicações financeiras	-	566	4.667	1.608
Outras receitas	-	4	500	530
Total receitas financeiras	-	570	5.167	2.138
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10 e 11)	(45.551)	(4.440)	(47.623)	(34.457)
Despesas bancárias	(22)	(15)	(444)	(447)
Descontos e/ou juros sobre operações de cessões de recebíveis	(1.194)	-	(4.920)	(12.282)
Outras despesas e descontos concedidos	(710)	-	(6.838)	(2.551)
Total despesas financeiras	(47.477)	(4.455)	(59.825)	(49.737)
Resultado financeiro líquido	(47.477)	(3.885)	(54.658)	(47.599)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.563.024	1.464.189
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	632.442	609.229
Distratos - receitas estornadas	(88.399)	(89.361)
Total Líquido	544.043	519.868
Receita de vendas a apropriar (a-b)	1.018.981	944.321
(ii) Receita indenização por distrato	1.876	1.898
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	250	767
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	914	2.833
Ajustes em contas a receber de clientes	(371)	(2.151)
Receita indenização por distratos	(109)	(136)
Total	434	546
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	948.413	899.455
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(373.256)	(361.091)
(c) Distratos – custos de construção	37.626	37.454
Total Líquido	(335.630)	(323.637)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	612.783	575.818
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	456.717	377.708
(b) Custos de construção incorridos	(57.699)	(28.841)
Custo orçado a incorrer em estoques (a+b)	399.018	348.868

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

25. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2022	Pagamento juros	Pagamento principal	Transf. dívida (NE 11 e NE 19.1)	Juros	31/03/2023	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	268.865	(3.282)	(6.485)	744.363	45.551	1.049.012	
Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
31/12/2022	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros		31/03/2023		
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	1.024.677	(3.282)	(6.485)	47.623		1.062.533	

O Grupo apresenta na demonstração de fluxo de caixa o pagamento de juros nas atividades de financiamentos, porque são custos da captação de recursos financeiros.

26. Seguros

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

Modalidade	Consolidado
	31/03/2023
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	19.738
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	297.230
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	100.000
d) Seguro <i>Performance Bond</i> (obra)	229.363
e) Execuções judiciais	65.329
f) Fiança Locatícia	1.886
Seguros	713.546

27. Apresentação de Informações por segmento

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações contábeis intermediárias individuais
e consolidadas em 31 de março de 2023

28. Eventos Subsequentes

28.1. Em 05 de abril de 2023 a Companhia concluiu a transação de venda parcial do legado através do Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, firmado em 3 de janeiro de 2023 entre a Companhia e o Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (Fundo Flama) dentre outras partes, que estabeleceu os termos e condições para aquisição pelo Fundo Flama de 38 sociedades detidas pela Companhia contendo determinados passivos decorrentes dos empreendimentos lançados em anos anteriores a 2019 (Legado).

A transação representa uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia, com a redução de passivos operacionais dos empreendimentos do legado.

No âmbito da transação o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 4 de abril de 2023, o aumento de capital social da Companhia de no mínimo R\$ 179.779 e, no máximo, R\$ 215.735, mediante a emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, para subscrição privada, dentro do limite do capital social autorizado ao preço de R\$ 29,00 (Vinte e nove reais) por ação.

28.2. No período findo em 30 de abril de 2022 a Companhia não atingiu o índice financeiro previsto nas cláusulas contratuais da Primeira Emissão de Debentures. No entanto, em Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 27 de abril de 2023, foi deliberada a concessão de waiver em razão da inobservância desse índice financeiro, assim como a não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debentures, incluindo a postergação das parcelas de amortização do principal e juros vencidas em 2022 e 2023, para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas de repactuação das obrigações financeiras.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais
Aos Acionistas, Conselheiros 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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 (R4) – 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), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, 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). A 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 contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com NBC TG 21 (R4), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023, que indicam que as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Conforme apresentado na mencionada Nota Explicativa, a Companhia e suas controladas incorreram, em 31 de março de 2023, em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$57.620 mil e R\$ 57.438 mil, respectivamente, excesso de passivo circulante em relação ao ativo circulante, individual e consolidado, nos montantes de R\$ R\$ 731.375 mil e R\$ 620.753 mil, respectivamente, bem como patrimônio líquido negativo, individual e consolidado, de R\$ 452.569 mil e R\$ 448.302 mil, respectivamente, naquela data. Essas condições, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) 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 Companhia 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 à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 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 três meses findo em 31 de março de 2023, 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 na 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 do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativos

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2022 foi conduzido sobre a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificações em 31 de março de 2023 (mas com parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional). A revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022 foi conduzida sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de revisão sobre aquelas informações trimestrais, sem modificações, em 13 de maio de 2022.

São Paulo, 12 de maio de 2023
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, 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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2023; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2023.
- São Paulo, 12 de maio de 2023.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

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

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

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, 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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2023; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2023.
- São Paulo, 12 de maio de 2023.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

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