

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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	59
----------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	61
-------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	62
--------------------------------------------------------------------	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
Total	22.415.794
Em Tesouraria	
Ordinárias	233.949
Preferenciais	0
Total	233.949

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.259	153.440
1.01	Ativo Circulante	2.210	30.314
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31	210
1.01.02	Aplicações Financeiras	645	28.978
1.01.03	Contas a Receber	1.534	1.126
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.534	1.126
1.02	Ativo Não Circulante	49	123.126
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	48	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1	0
1.02.01.10.03	Outros créditos	1	0
1.02.02	Investimentos	0	123.126
1.02.02.01	Participações Societárias	0	123.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.259	153.440
2.01	Passivo Circulante	177.694	20.325
2.01.02	Fornecedores	228	36
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.857	19.994
2.01.04.02	Debêntures	35.857	19.994
2.01.05	Outras Obrigações	15.904	295
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.058	117
2.01.05.02	Outros	7.846	178
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	7.846	178
2.01.06	Provisões	125.705	0
2.01.06.02	Outras Provisões	125.705	0
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	125.705	0
2.02	Passivo Não Circulante	120.591	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000
2.02.02	Outras Obrigações	591	0
2.02.02.02	Outros	591	0
2.03	Patrimônio Líquido	-296.026	13.115
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.054.025	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.900	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.064.925	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.931.055	-2.620.577

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.595	-3.595	0	0
3.03	Resultado Bruto	-3.595	-3.595	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-103.237	-291.702	-109.113	-253.294
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.540	-1.540	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.973	-14.505	-1.426	-6.464
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29	-2.125	-3.722	-5.487
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-32	-2.128	-3.722	-5.487
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	3	3	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-89.695	-273.532	-103.965	-241.343
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-106.832	-295.297	-109.113	-253.294
3.06	Resultado Financeiro	-6.211	-15.181	-981	-2.119
3.06.01	Receitas Financeiras	74	859	1.702	4.345
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.285	-16.040	-2.683	-6.464
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-113.043	-310.478	-110.094	-255.413
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	-34
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447
4.03	Resultado Abrangente do Período	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.104	-2.163
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.039	-136
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-310.478	-255.413
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	2.128	5.487
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	15.863	6.290
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	273.532	241.343
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.916	2.157
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.935	-2.027
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-409	-545
6.01.02.05	Fornecedores	192	-2.336
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	8.259	-296
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	7.893	1.184
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-34
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.504	1.016
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-18.275	-72.901
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	46.608	252.850
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-26.829	-178.933
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-579	-3.947
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	0	-49
6.03.08	Ações em tesouraria	-579	-3.898
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-179	-5.094
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210	5.300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31	206

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	1.337	0	0	0	1.337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-579	0	0	0	-579
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.916	0	0	0	1.916
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-310.478	0	-310.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-310.478	0	-310.478
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.025	0	-2.931.055	0	-296.026

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.741	0	0	0	-1.741
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.898	0	0	0	-3.898
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.157	0	0	0	2.157
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-255.447	0	-255.447
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-255.447	0	-255.447
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.223	0	-2.498.898	0	135.329

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.782	-4.307
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.754	-4.307
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.028	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.782	-4.307
7.04	Retenções	-2.125	-5.487
7.04.02	Outras	-2.125	-5.487
7.04.02.02	Amortização de ágio sobre investimento	-2.128	-5.487
7.04.02.03	Outras	3	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.907	-9.794
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-272.673	-236.998
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-273.532	-241.343
7.06.02	Receitas Financeiras	859	4.345
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-277.580	-246.792
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-277.580	-246.792
7.08.01	Pessoal	16.858	2.157
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	34
7.08.02.01	Federais	0	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.040	6.464
7.08.03.01	Juros	16.040	6.464
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-310.478	-255.447
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-310.478	-255.447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.725.871	1.862.404
1.01	Ativo Circulante	633.343	658.848
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	26.226	11.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	101.359	110.340
1.01.03	Contas a Receber	173.252	196.147
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	332.506	341.224
1.01.08.03	Outros	332.506	341.224
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	305.651	314.981
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	26.855	26.243
1.02	Ativo Não Circulante	1.092.528	1.203.556
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	550.650	658.080
1.02.01.04	Contas a Receber	275.556	356.693
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	275.094	301.387
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	186.024	196.861
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	2.065	2.156
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	6.730	4.289
1.02.01.10.06	Outros créditos	80.275	98.081
1.02.02	Investimentos	21.745	22.101
1.02.02.01	Participações Societárias	21.745	22.101
1.02.03	Imobilizado	19.486	21.757
1.02.04	Intangível	500.647	501.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.725.871	1.862.404
2.01	Passivo Circulante	918.736	682.288
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	55.371	48.140
2.01.01.01	Obrigações Sociais	55.371	48.140
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	55.371	48.140
2.01.02	Fornecedores	50.263	57.350
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	226.247	107.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.294	17.925
2.01.04.02	Debêntures	212.953	89.893
2.01.05	Outras Obrigações	569.888	438.013
2.01.05.02	Outros	569.888	438.013
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	0	390
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	340.684	215.049
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	26.667	20.581
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	3.449	933
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	84.924	88.243
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	114.164	112.817
2.01.06	Provisões	16.967	30.967
2.01.06.02	Outras Provisões	16.967	30.967
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	16.967	30.967
2.02	Passivo Não Circulante	1.102.187	1.167.320
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	763.098	826.673
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.830
2.02.01.02	Debêntures	763.098	816.843
2.02.02	Outras Obrigações	196.118	222.103
2.02.02.02	Outros	196.118	222.103
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	24.288	24.958
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	102.314	131.874
2.02.02.02.05	Outras obrigações	69.516	65.271
2.02.04	Provisões	142.971	118.544
2.02.04.02	Outras Provisões	142.971	118.544
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.868	12.705
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	131.103	105.839
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-295.052	12.796
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	1.054.025	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.900	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.064.925	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.931.055	-2.620.577
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	974	-319

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	77.124	182.411	33.036	165.170
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-70.032	-168.036	-58.009	-180.842
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-70.032	-168.036	-58.009	-180.842
3.03	Resultado Bruto	7.092	14.375	-24.973	-15.672
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-57.603	-154.844	-63.790	-173.544
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.269	-26.056	-10.267	-21.893
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.584	-47.025	-15.613	-61.131
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.049	-3.729	-1.591	-7.646
3.04.03.01	Depreciação e Amortização	-1.049	-3.729	-1.591	-7.646
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-32.576	-78.635	-35.797	-83.132
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	875	601	-522	258
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-50.511	-140.469	-88.763	-189.216
3.06	Resultado Financeiro	-60.858	-164.913	-22.087	-67.358
3.06.01	Receitas Financeiras	3.143	7.687	2.281	24.856
3.06.02	Despesas Financeiras	-64.001	-172.600	-24.368	-92.214
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-111.369	-305.382	-110.850	-256.574
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.981	-4.525	-1.494	-4.541
3.08.01	Corrente	-1.981	-4.525	-1.494	-4.541
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-113.350	-309.907	-112.344	-261.115
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-113.350	-309.907	-112.344	-261.115
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-307	571	-2.250	-5.668
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-5,04	-13,85	-4,91	-11,4

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-113.350	-309.907	-112.344	-261.115
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-113.350	-309.907	-112.344	-261.115
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-113.043	-310.478	-110.094	-255.447
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-307	571	-2.250	-5.668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	106.511	-48.494
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-163.523	-179.420
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-305.382	-256.574
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.729	7.646
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	2.128	5.487
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-18.863	-25.076
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	118.914	55.446
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-36.116	-13.166
6.01.01.07	Provisão para garantia	6.337	7.099
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	66.832	37.372
6.01.01.09	Provisão para perda na realização de estoques	-1.138	-6.765
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	0	6.676
6.01.01.12	Provisão (reversão) gastos com escrituração	-1.279	536
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-601	-258
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.916	2.157
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	270.034	130.926
6.01.02.01	Contas a receber	186.525	161.362
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-6.209	28.861
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	17.194	-13.995
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	125.635	18.307
6.01.02.05	Fornecedores	-7.087	6.594
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	13.503	-17.551
6.01.02.07	Outras obrigações	-53.367	-44.374
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	75	-326
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.525	-4.542
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil – Direito de uso	-1.710	-3.410
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.096	177.350
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.805	-2.229
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-277.310	-169.046
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	286.291	351.470
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-1.171	-2.845
6.02.05	Dividendos recebidos	91	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-97.518	-119.557
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	0	91.875
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-33.192	-142.090
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-30.868	-44.799
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	-32.879	-20.645
6.03.08	Ações em tesouraria	-579	-3.898
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.089	9.299
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.137	21.227
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	26.226	30.526

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	1.337	0	0	0	1.337	722	2.059
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-579	0	0	0	-579	0	-579
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12	-12
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916	0	1.916
5.04.09	Outras movimentações minoritários	0	0	0	0	0	0	734	734
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-310.478	0	-310.478	571	-309.907
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-310.478	0	-310.478	571	-309.907
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.025	0	-2.931.055	0	-296.026	974	-295.052

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.741	0	0	0	-1.741	147	-1.594
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.898	0	0	0	-3.898	0	-3.898
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	0	0	0	0	580	580
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-433	-433
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.157	0	0	0	2.157	0	2.157
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-255.447	0	-255.447	-5.668	-261.115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-255.447	0	-255.447	-5.668	-261.115
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.223	0	-2.498.898	0	135.329	-1.365	133.964

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	186.060	170.728
7.01.02	Outras Receitas	186.060	170.728
7.01.02.01	Venda de lotes	121.607	131.129
7.01.02.02	Provisão para distratos	62.364	38.362
7.01.02.03	Prestação de serviços	2.089	1.237
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-207.414	-227.395
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.508	-28.330
7.02.04	Outros	-187.906	-199.065
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-187.906	-199.065
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.354	-56.667
7.04	Retenções	-82.364	-90.778
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.729	-7.646
7.04.02	Outras	-78.635	-83.132
7.04.02.01	Demandas judiciais	-66.832	-37.372
7.04.02.03	Outras	-11.803	-45.760
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-103.718	-147.445
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.288	25.114
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	601	258
7.06.02	Receitas Financeiras	7.687	24.856
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-95.430	-122.331
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-95.430	-122.331
7.08.01	Pessoal	33.703	36.471
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.174	10.099
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	172.600	92.214
7.08.03.01	Juros	172.600	92.214
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-309.907	-261.115
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-310.478	-255.447
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	571	-5.668

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Prezados (as),

No terceiro trimestre de 2022 a Companhia manteve a tendência de melhora dos resultados operacionais com os empreendimentos lançados a partir de 2019 apresentando aumento de receita e lucro bruto e com geração de caixa operacional.

No terceiro trimestre foram lançados dois novos projetos, Terras Alpha Uberada e Terras Alpha Betim totalizando R\$ 268 milhões de VGV total (R\$ 114 milhões no percentual Alphaville). Os lançamentos ocorreram no mês de setembro e alcançaram 53% de vendas até o final do mês de outubro (35% no mês de setembro), mantendo consistência na velocidade de vendas dos empreendimentos 2019+, lançados no novo modelo de negócios da Companhia.

No ano de 2022 a Companhia lançou VGV total de R\$ 625 milhões (R\$ 321 milhões no % Alphaville) e obteve aprovação para novos lançamentos na região metropolitana de Curitiba (PR) e em Cascavel (PR), além de estar com estágio avançado de aprovação para projetos em Fortaleza (CE), em Teresina (PI) e em Aracajú (SE).

As vendas do terceiro trimestre de 2022 foram de R\$ 195 milhões em VGV total (R\$ 109 milhões no % Alphaville), 43% acima do mesmo período de 2021, totalizando R\$ 582 milhões em 2022 até o mês de setembro (R\$ 358 milhões no % Alphaville).

Na perspectiva financeira, o resultado da Companhia no terceiro trimestre do ano mostra consistente aumento da participação dos empreendimentos lançados a partir de 2019 na receita líquida. No terceiro trimestre, a receita dos empreendimentos 2019+ foi de R\$ 74 milhões de um total de R\$ 77 milhões.

Com a reorganização societária concluída ao final de 2021 e então criação da holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário, a qual é composta pelos projetos lançados de 2019 em diante, o acompanhamento do desempenho do novo modelo de negócios passou a ser mais transparente e de fácil identificação. No acumulado dos três primeiros trimestres de 2022 a receita líquida total desses projetos totalizou R\$ 189 milhões, montante 47% superior ao mesmo período de 2021. O lucro bruto ajustado, por sua vez, foi de R\$ 24 milhões no 3T22 (+41% vs. 3T21) e R\$ 67 milhões no acumulado do ano (+46% vs. 9M21). Dessa forma, a margem bruta ajustada foi de 33% no trimestre e 36% no acumulado do ano.

A margem bruta da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário no terceiro trimestre se manteve no mesmo patamar do trimestre anterior demonstrando uma estabilização dos custos de obra. Importante ressaltar que a correção dos preços de venda do estoque que a Companhia vem implantando e a correção monetária da carteira de recebíveis (ipca/igpm) tendem a melhorar a margem dos mesmos projetos ao longo do tempo.

Embora a depuração dos empreendimentos do legado ainda afete o resultado geral da Companhia, notamos sua gradual redução de representatividade. O resultado geral da Companhia somou R\$ 182 milhões em receita líquida nos primeiros nove meses do ano e lucro bruto de R\$ 18 milhões, enquanto a margem bruta ajustada atingiu 10%. Na visão trimestral o lucro bruto foi de R\$ 7 milhões com margem bruta ajustada de 10%.

Conforme exposto, em função dos resultados negativos do legado e das despesas financeiras com a alavancagem, o resultado líquido da Companhia ao final do 3T22 somou -R\$ 113 milhões, acumulando em -R\$ 310 milhões no acumulado do ano.

Com a operação de venda de ativos e passivos do legado, comunicada ao mercado no Fato Relevante divulgado em 16 de agosto de 2022, a Companhia irá acelerar a resolução dos passivos

Comentário do Desempenho

que vem impactando negativamente o resultado nos últimos anos. O closing desta operação está previsto para este ano de 2022 e representará uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia, com a redução dos passivos operacionais decorrentes do legado (lançamentos anteriores a 2019). Esta é uma das iniciativas constantes do compromisso da administração da Companhia com a otimização da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento em contratações, desenvolvimentos e aprovações de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus stakeholders.

Além da performance robusta dos empreendimentos lançados desde 2019, a Companhia mantém o foco na redução de despesa e implementando programas contínuos de melhora de eficiência de seus processos internos. O resultado deste esforço aparece nas Despesas Administrativas que reduziram 4% nos primeiros nove meses de 2022 em relação ao mesmo período de 2021 apesar da inflação do período.

Em relação ao fluxo de caixa operacional¹, no terceiro trimestre de 2022 a Companhia obteve geração de caixa de R\$ 39 milhões, refletindo o robusto volume de vendas no período e sucesso de seus lançamentos. Com isso, nos nove primeiros meses do ano, a geração de caixa operacional foi de R\$ 63 milhões.

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 terceiro trimestre de 2022. 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

¹ Considera operações de cessão de direito creditório consideradas na Demonstração de Fluxo de Caixa das Demonstrações Financeiras em "Atividades de Financiamento" e debêntures vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022*

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. 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"), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA"), 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 financeiras 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), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

Em 30 de setembro de 2022, 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.

1.1 Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

No primeiro semestre de 2021, em consequência da rápida disseminação da variante Delta no Brasil e aderente às recomendações das autoridades, a Companhia manteve medidas austeras de distanciamento social, de forma a zelar pela saúde e segurança de seus colaboradores, parceiros e clientes e garantir a continuidade de seus negócios. Tais medidas incluíram lançamentos *on-line* e via *drive-thru*, vendas realizadas por sistema "*on-line*" e adoção do trabalho remoto integralmente durante períodos críticos. O avanço da campanha nacional de vacinação durante o segundo semestre de 2021 permitiu a volta segura e gradual às atividades na sede da Companhia e em seus estandes de vendas bem como obras em andamento. Com isso, ainda em 2021 a Companhia adotou em definitivo o modelo híbrido de trabalho, o qual segue vigente em 2022 até a presente data.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

Em 2022, com a retirada de restrições pelas autoridades locais, como por exemplo o uso obrigatório de máscaras, a Companhia entende que suas operações estão normalizadas no que tange às adaptações emergenciais requeridas pelo contexto da pandemia.

Adicionalmente, a Companhia monitora ativamente sua exposição aos eventos geradores de possíveis riscos e incertezas advindos da pandemia de COVID-19, em especial ao que tange à continuidade de seus negócios. Com isso, até a presente data, acredita ter tomado as medidas preventivas cabíveis e não identificou alterações em suas estimativas que indiquem perdas em suas demonstrações financeiras em decorrência do contexto de pandemia no período de 9 meses encerrados em 30 de setembro de 2022.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

Em 11 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

As informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das informações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Portanto, as correspondentes informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as informações financeiras de 31 de dezembro de 2021, NE 2.4.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na NE 2 (Base de preparação e elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas) das informações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021. Estas informações encontram-se disponível no *website* ri.alphaville.com.br.

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

a. Informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Controladas são todas as entidades (incluindo as 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as informações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

2.2 Base de elaboração

No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 310 milhões (R\$ 255 milhões em 30 de setembro de 2021), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.931 milhões (R\$ 2.621 milhões em 31 de dezembro de 2021), decorrente basicamente da sua controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”). O prejuízo da controlada ALE decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou acesso ao mercado de capitais.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, dentre 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 força da marca Alphaville para viabilizar empreendimentos e atrair clientes nas cidades/regiões com demanda e renda; (ii) gestão responsável da carteira de recebíveis objetivando a redução de eventuais impactos de distratos; (iii) disciplina da execução das obras em conformidade com a curva de desembolsos planejada; (iv) rigor no controle das despesas gerais, administrativas e de vendas.

Adicionalmente a Administração considera alternativas de desalavancagem financeira de modo a suportar a alavancagem operacional da Companhia.

Considerando o plano de negócios e a posição de caixa atual da Companhia, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa, novas monetizações de recebíveis através de securitizações e o eventual acesso ao mercado de capitais serão suficientes para atender as suas obrigações e concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível, portanto, as informações financeiras, individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

2.3 Moeda funcional e de apresentação

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

3 Novas normas, alterações e interpretações de normas

3.1 Normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022

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

Data efetiva	Novos requerimentos atualmente em vigor:
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos: Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 30 de setembro de 2022.

Futuros requerimentos:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022, o que se aplica a esta Companhia:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos: como circulantes ou não circulantes (CPCs 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 Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	31	210	26.226	11.137
Caixa e equivalentes de caixa	31	210	26.226	11.137

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fundos de investimento (a)	645	-	645	24
Certificados de depósitos bancários (b)	-	28.978	77.126	105.285
Créditos restritos (c)	-	-	23.588	5.031
	645	28.978	101.359	110.340

- (a) Refere-se a aplicações financeiras em fundos de investimentos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 104,56% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 30 de setembro de 2022 (110,5% em 31 de dezembro de 2021).
- (b) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos de 99% (103,5% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias, bem como de valores oriundos do processo de repasse do saldo devedor de clientes junto a instituições financeiras, notadamente junto à Caixa Econômica Federal.

Em 30 de setembro de 2022 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Promitentes compradores de lotes	748.432	935.155
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(52.526)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(247.098)	(310.926)
	448.808	552.840
Circulante	173.252	196.147
Não circulante	275.556	356.693

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

Vencimento	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas:		
Até 90 dias	17.634	25.925
De 91 até 180 dias	10.767	11.279
Acima de 180 dias	68.705	83.803
Total vencidas	97.106	121.007

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

A vencer:	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	79.412	298.520
2023	209.273	169.251
2024	130.558	106.254
2025	77.707	64.031
2026	43.804	50.712
2027 em diante	110.572	125.380
Total a vencer	651.326	814.148
Total de vencidas e a vencer	748.432	935.155
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(52.526)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(247.098)	(310.926)
Total Geral	448.808	552.840

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

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

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

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita operacional líquida" do período findo em 30 de setembro de 2022 foi uma receita de R\$ 18.863 (R\$ 25.076 em 30 de setembro de 2021).

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na NE 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 4,4% em 30 de setembro de 2022 (3,26% em 31 de dezembro de 2021), líquida do IGP-M.

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração do Grupo para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas dos últimos 12 meses e estão a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 2,2%;
- b) "vencidos até 90 dias" 7,7%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 10,7%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 14,1%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 82,4%

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(72.169)	38.373
Reversões	135.997	(65.887)
Saldo em 30 de setembro de 2022	(247.098)	133.086

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.

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			
	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	30/09/2022	31/12/2021
2012	116.920	98.541	-	3.731
2016	60.263	45.690	513	1.161
2017	66.181	47.814	4.187	5.108
2019	47.575	40.678	2.529	6.083
2020	415.060	293.341	156.842	204.034
2022	32.283	28.220	23.167	-
Total de Créditos cedidos			187.238	220.117
Circulante			84.924	88.243
Não circulante			102.314	131.874

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Crédito com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	37.395	29.517
Despesas e juros apropriar	-	-	549	193
Quotas de fundo de investimento imobiliário (b)	-	-	15.464	51.703
Depósito judicial	1	-	25.056	20.941
Créditos de impostos	1.310	1.126	22.160	14.167
Outros créditos (c)	224	-	6.506	7.803
	1.535	1.126	107.130	124.324
Circulante	1.534	1.126	26.855	26.243
Não circulante	1	-	80.275	98.081

- (a) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Quotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) sujeitas a variações monetárias (IGP-M e IPC-A) e risco de inadimplência dos recebíveis.
- (c) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

6 Lotes a comercializar

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos e projetos a desenvolver	149.104	149.661
Lotes em desenvolvimento	37.610	39.823
Lotes concluídos	83.399	72.292
Mais valia por estoque (NE 7.c)	96.108	98.236
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	133.086	160.600
Provisão para perda na realização de estoques	(7.632)	(8.770)
	491.675	511.842
Circulante	305.651	314.981
Não circulante	186.024	196.861

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. Os 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 30 de setembro de 2022 são de R\$ 16.612 (R\$ 16.106 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

7 Investimentos em participações societárias**(i) Participações societárias****a. Informações de controladas e controladas em conjunto**

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

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
Investidas diretas/indiretas										
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	39.082	38.652	8.049	8.716	31.033	29.936	1.093	1.052
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.853	16.865	41	32	16.812	16.833	(257)	2
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.945	9.964	1.707	1.766	8.238	8.199	39	(208)
Total investimentos			65.880	65.481	9.797	10.514	56.083	54.968	875	846

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
Provisão para passivo a descoberto										
AL Empr. S/A (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.)	100%	100%	914.900	907.216	1.638.295	1.384.500	(723.395)	(477.285)	(272.938)	(241.343)
Total investimentos			914.900	907.216	1.638.295	1.384.500	(723.395)	(477.285)	(272.938)	(241.343)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

	Consolidado					
	Participação no capital social-%		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
Investidas diretas/indiretas						
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	13.331	12.893	439	394
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	4.203	4.208	(64)	(6)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	3.996	3.978	19	(50)
Ajuste a valor justo	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	(2.801)	(1.994)	207	(80)
Total investimentos			21.745	22.101	601	258

	Controladora					
	Participação no capital social-%		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
Provisão para passivo a descoberto						
AL Empr. S/A (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.)	100%	100%	(723.988)	(477.285)	(273.532)	(241.343)
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(339.608)	(337.480)	-	-
Total investimentos			(125.705)	123.126	(273.532)	(241.343)
			(125.705)	123.126	(273.532)	(241.343)

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

b. Informações da investida AL Empreendimentos S.A. (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)

AL Empreendimentos S.A.		
	30/09/2022	31/12/2021
Caixas e equivalente de caixa	1.996	9.841
Ativo Circulante	129.898	161.862
Ativo Não Circulante	785.002	745.354
Passivo Circulante (a)	915.467	587.847
Passivo Não Circulante (a)	722.828	796.653
	30/09/2022	30/09/2021
Receita líquida	(8.167)	628
Custos operacionais	(14.336)	(12.312)
Depreciação e Amortização	(3.451)	(7.180)
Resultado Financeiro	(144.631)	(55.784)
Resultado Operação Continuada	(272.938)	(241.343)

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

c. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo anterior	123.126	244.782	22.101	23.426
Equivalência patrimonial	(273.532)	(357.007)	601	1.742
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	26.829	8.059	-	-
Integralização de capital	-	234.703	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(2.128)	(7.411)	-	-
Outros Investimentos	-	-	(957)	(3.067)
Saldo final	(125.705)	123.126	21.745	22.101

(a) Amortização da mais valia sobre o investimento na sua investida AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”).

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 financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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

Mais valia	30/09/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(230.838)	96.108	326.946	(228.710)	98.236
Investimentos em participações societárias NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - NE 8 - (**)	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	(339.608)	598.283	937.891	(337.480)	600.411

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 demonstrações financeiras.

(*) Amortização registrada na rubrica “Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes” na demonstração do resultado consolidado.

(**) Amortização registrada na rubrica, “Contraprestação paga na aquisição” na demonstração do resultado consolidado, ocorrido em exercícios anteriores.

(***) Amortização registrada na rubrica “Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores” na demonstração do resultado consolidado.

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

8 Imobilizado

As movimentações dos itens de imobilizado ocorridas durante o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estão sumarizadas a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	30/09/2022
Custo				
<i>Hardwares</i>	8.720	72	(71)	8.721
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	13.729	-	(48)	13.681
Móveis e utensílios	2.322	-	(1.199)	1.123
Máquinas e equipamentos	503	6	-	509
Direito de uso de ativo (a)	22.429	276	-	22.705
Direito de uso de <i>hardware</i>	1.100	134	-	1.234
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	56.529	488	(1.318)	55.699
Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	30/09/2022
Depreciação acumulada				
<i>Hardwares</i>	(8.311)	(71)	71	(8.311)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.480)	(603)	48	(11.035)
Móveis e utensílios	(2.308)	(8)	1.199	(1.117)
Máquinas e equipamentos	(390)	(34)	-	(424)
Direito de uso de ativo (a)	(12.516)	(1.341)	-	(13.857)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(215)	(424)	-	(639)
Imóveis e Instalações	(401)	(278)	-	(679)
Total da depreciação	(34.772)	(2.759)	1.318	(36.213)
Total imobilizado	21.757	(2.271)	-	19.486

- (a) Saldo referente a adoção do IFRS 16 – Arrendamento, no qual a Companhia é locatária de imóveis, conforme NE 14.c.

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

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
<i>Hardwares</i>	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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

9 Intangível

As movimentações dos itens de intangível ocorridas durante o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findos em 31 de dezembro de 2021, estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<i>Software</i> - (a)	1.488	2.459
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	500.647	501.618

a. Software

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Amortização	30/09/2022
Custo				
<i>Software</i> - Custo	58.454	-	-	58.454
<i>Software</i> - Amortização (a)	(55.995)	-	(971)	(56.966)
	2.459	-	(971)	1.488

Descrição	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Amortização	31/12/2021
Custo				
<i>Software</i> - Custo	57.158	1.296	-	58.454
<i>Software</i> - Amortização (a)	(51.520)	-	(4.475)	(55.995)
	5.638	1.296	(4.475)	2.459

(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”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”). A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2020	Amortização	31/12/2021	Amortização	30/09/2022
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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
 Informações financeiras intermediárias individuais
 e consolidadas em 30 de setembro de 2022

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 30 de setembro de 2022 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

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

	30/09/2022	31/12/2021
AL Empreendimentos S.A. (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 30 de setembro de 2022 quanto em 31 de dezembro de 2021 pelo valor de mercado da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 546.943 em 30 de setembro de 2022 (R\$ 605.768 em 31 de dezembro de 2021) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	-	661
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	-	1.478
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	1.244	3.114
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	6.019	10.526
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	6.019	10.526
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	-	1.342
CDC 11	out/22	Pré 12,83%	12	108
			13.294	27.755
Parcela circulante			13.294	17.925
Parcela não circulante			-	9.830

No período findo em 30 de setembro de 2022, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 17.599, sendo R\$ 14.414 referente ao principal e R\$ 3.185 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 financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	3.464	17.925
2023	9.830	9.830
Total	13.294	27.755

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 19,58% em 30 de setembro de 2022 (15,65% em 31 de dezembro de 2021).

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Total dos encargos financeiras	118.914	55.446
Encargos financeiros capitalizados	(2.158)	(1.800)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	116.757	53.646
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.106	16.208
Encargos financeiros capitalizados	2.158	1.800
Encargos apropriados ao resultado	(1.652)	(1.792)
Saldo final (NE 6)	16.612	16.216

11 Debêntures

As debêntures são representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				30/09/2022	31/12/2021
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	78.162	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	77.695	69.788
				155.857	139.994
Parcela circulante				35.857	19.994
Parcela não circulante				120.000	120.000
				Consolidado	
Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	30/09/2022	31/12/2021
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	78.162	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	77.695	69.787
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	679.921	623.435
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	34.459	41.706
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	107.153	103.287
(-) Custo de transação				(1.339)	(1.685)
				976.051	906.736
Parcela circulante				212.953	89.893
Parcela não circulante				763.098	816.843

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022*

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

Vencimento	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	139.016	89.854
2023	219.000	220.140
2024 em diante	618.035	596.742
	976.051	906.736

No período findo em 30 de setembro de 2022, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Primeira emissão (i)	8.498	17.136	25.634
Quarta emissão (ii)	7.238	4.386	11.624
Oitava Emissão (vi)	3.042	6.161	9.203
	18.778	27.683	46.461

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 30 de setembro de 2022 a Companhia não atendeu ao *covenant* referente a primeira emissão de debêntures, no entanto, conforme Ata da Assembleia Geral de Debenturista, realizada em 30 de setembro de 2022, foi deliberado a não declaração do vencimento antecipado das obrigações no caso de inobservância do índice financeiro.

12 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes	340.684	215.049
	340.684	215.049
Circulante	340.684	215.049

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022*

13 Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	26.667	20.581
	26.667	20.581
Circulante	26.667	20.581

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 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	68.594	-	752	69.346
Pagamento ou realização de provisão	(86.428)	(1.889)	(2.370)	(90.687)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (NE 22)	66.551	229	52	66.832
Pagamento ou realização de provisão	(53.400)	(80)	(2.088)	(55.568)
Saldo em 30 de setembro de 2022	140.344	2.084	5.642	148.070
Parcela circulante	16.718	249	-	16.967
Parcela não circulante	123.626	1.835	5.642	131.103

(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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022*

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Processos cíveis	100.046	92.036
Processos tributários	15.900	17.385
Processos trabalhistas	2.486	1.122
	<u>118.432</u>	<u>110.543</u>

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de setembro de 2022, corresponde a R\$ 25.056 (R\$ 20.941 em 31 de dezembro de 2021) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

(ii) Risco ambiental

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

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

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

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021;

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
 Informações financeiras intermediárias individuais
 e consolidadas em 30 de setembro de 2022

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$202 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV, com vigência até 14/08/2027. Está registrado nas rubricas direito de uso de ativo no ativo permanente (NE 8) em contrapartida no passivo arrendamento mercantil (NE 16.b).

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

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(111.368)	(305.381)	(110.850)	(256.574)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	37.866	103.830	37.689	87.235
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(9.024)	(29.642)	(12.740)	(36.078)
Plano de ações	(217)	(651)	(244)	(733)
Resultado com equivalência	297	204	(177)	88
Despesas não dedutíveis e outras	(7.786)	(11.649)	(5.603)	(15.180)
Créditos tributários não reconhecidos	(23.117)	(66.617)	(20.419)	(39.873)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.981)	(4.525)	(1.494)	(4.541)
Alíquota efetiva	-1,8%	-1,5%	-1,3%	-1,8%

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.495	1.983
Provisões para demandas judiciais	8.641	8.423
Ajuste a valor presente (AVP)	3.028	4.118
Provisões para distratos e risco de crédito	8.040	9.151
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	13.449	14.886
	<u>34.653</u>	<u>38.561</u>
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(14.171)	(19.317)
	<u>(14.171)</u>	<u>(19.317)</u>
Total Líquido	20.482	19.244
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	936.640	871.261
Créditos tributários não reconhecidos	(957.122)	(890.505)
	<u>(20.482)</u>	<u>(19.244)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

16 Fornecedores e Outras Obrigações

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores	50.263	57.350
Impostos diferidos (a)	44.137	37.865
Distratos a pagar	66.009	62.640
Arrendamento mercantil, líquido (b)	8.110	8.798
IPTU a pagar	11.083	14.802
Provisão gastos com escrituração (c)	10.975	12.260
Termo de compromisso para obras externas (d)	16.300	16.300
Outras contas a pagar	27.065	25.423
Total outras obrigações	233.942	235.438
Circulante	164.426	170.167
Não circulante	69.516	65.271

- (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 6,5%.
- (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 30 de setembro de 2022 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2021) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2021), 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 financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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

Os saldos remanescentes 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 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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. (AVLL3), 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 a totalidade das ações em 30 de setembro de 2022, pelo valor de R\$ 1.944, totalizando R\$ 5.793.

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 no período na controlada AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA"), não há proposição de dividendos em 30 de setembro de 2022 para a controladora. No período findo em 30 de setembro de 2022 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 12.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.916. O saldo do plano em 30 de setembro de 2022 é de R\$ 4.854 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2021).

Em 30 de setembro de 2022 o número de ações diferidas é de 562.638. No período não foram outorgadas novas ações e não ocorreram cancelamentos.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 período.

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(310.478)	(255.447)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(13,85)	(11,40)

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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato (As taxas médias de perda utilizadas no cálculo da provisão estão informadas na NE 5.1).

ii. Risco de taxa de juros

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 (Base de preparação e elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, 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, no período findo em 30 de setembro de 2022 a Companhia não atendeu ao *covenant* da primeira emissão de debêntures entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas, não houve impacto relevante nos períodos de vencimentos.

Em 30 de setembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	101.359	-	-	-	101.359
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	15.464	-	-	15.464
Contas a receber	342.385	285.009	67.560	53.478	748.432
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(13.294)	-	-	-	(13.294)
Debêntures (NE 11)	(212.953)	(322.314)	(440.784)	-	(976.051)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(84.386)	(72.872)	(18.774)	(11.206)	(187.238)
Fornecedores	(50.263)	-	-	-	(50.263)
Efeito líquido	82.848	(94.713)	(391.998)	42.272	(361.591)

Em 31 de dezembro de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	110.340	-	-	-	110.340
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	51.703	-	-	51.703
Contas a receber	419.527	339.536	92.723	83.369	935.155
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(17.925)	(9.830)	-	-	(27.755)
Debêntures (NE 11)	(89.894)	(328.305)	(468.621)	(19.916)	(906.736)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(88.243)	(92.962)	(24.434)	(14.478)	(220.117)
Fornecedores	(57.350)	-	-	-	(57.350)
Efeito líquido	276.455	(39.858)	(400.332)	48.975	(114.760)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Em 30 de setembro de 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	26.226	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	101.359	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	15.464	-
Em 31 de dezembro de 2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	11.137	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	110.340	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	51.703	-

No decorrer do período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

b. Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022*

- (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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Seguem abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	30/09/2022		Consolidado 31/12/2021		30/09/2022	31/12/2021
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	26.226	26.226	11.137	11.137	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	101.359	101.359	110.340	110.340	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	15.464	15.464	51.703	51.703	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	448.808	448.808	552.840	552.840	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	13.294	13.910	27.755	29.569	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	976.051	1.051.391	906.736	1.000.495	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	50.263	50.263	57.350	57.350	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

ii. Gestão do capital

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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	13.294	27.755
Debêntures (NE 11)	155.857	139.994	976.051	906.736
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(676)	(29.188)	(127.584)	(121.477)
Dívida líquida do caixa	155.181	110.806	861.761	813.014
Patrimônio líquido	(296.026)	13.115	(295.052)	12.796

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

d. Análise de sensibilidade

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

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2022, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,65%, IPCA a 7,17% e IGP-M a 8,25%, de um ano (CDI à 8,76% e IGP-M à 17,79% em 31 de dezembro de 2021). Os cenários considerados foram:

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

Em 30 de setembro de 2022:

Em 30 de setembro de 2022	Cenários						
	Operação	Valor contábil	Cenário provável	I	II	III	IV
				Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	101.359	13.835	6.087	3.043	(3.043)	(6.087)	
Empréstimos e financiamentos	13.294	1.815	798	399	(399)	(798)	
Debêntures	870.237	118.787	52.260	26.130	(26.130)	(52.260)	
Efeito líquido da variação do CDI	984.890	134.437	59.145	29.572	(29.572)	(59.145)	
Debêntures	105.814	7.585	3.539	1.769	(1.769)	(3.539)	
Efeito líquido da variação do IPCA	1.090.704	142.022	62.684	31.341	(31.341)	(62.684)	
Contas a receber	748.432	61.737	28.516	14.258	(14.258)	(28.516)	
Efeito líquido da variação do IGP-M	748.432	61.737	28.516	14.258	(14.258)	(28.516)	

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

Em 31 de dezembro de 2021:

Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	110.340	9.666	4.444	2.222	(2.222)	(4.444)
Empréstimos e financiamentos	27.755	2.431	1.118	559	(559)	(1.118)
Debêntures	906.736	79.430	36.516	18.258	(18.258)	(36.516)
Efeito líquido da variação do CDI	1.044.831	91.527	42.078	21.039	(21.039)	(42.078)
Contas a receber	935.155	166.387	70.627	35.314	(35.314)	(70.627)
Efeito líquido da variação do IGP-M	935.155	166.387	70.627	35.314	(35.314)	(70.627)

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”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), e as SPEs e Consórcios baseados no modelo de gestão de caixa centralizado e registrados como conta corrente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	48	-	6.730	4.289
	48	-	6.730	4.289
Dividendos a receber	-	-	2.065	2.156
Circulante	48	-	8.795	6.445
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	8.058	117	3.449	933
	8.058	117	3.449	933
Dividendos a pagar	-	-	-	390
Circulante	8.058	117	3.449	1.323

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPEs e consórcios). A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado, não há transações de compra e venda entre empresas do Grupo. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 período findo em 30 de setembro de 2022, não houve aquisições de ativos pelos Fundos (R\$ 10.062 em 2021).

A AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), 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 tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias, e no período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2022, adquiriram 61 lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 7.610 (R\$ 5.607 no % AVLL).

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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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. No período encerrado em 30 de setembro de 2022 os serviços relacionados a esse contrato representaram uma despesa de R\$ 116.

c. Venda de lotes para pessoas chaves e administradores

O Grupo mantém uma política interna que proporciona às pessoas chaves e administradores o direito de adquirir lotes com um desconto adicional às condições normais de mercado, em função do tempo de serviço.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Guarajuba no valor total de R\$ 8.340 (R\$ 5.421 equivalente à participação da controladora “%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 de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 740 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 3.143 (R\$ 2.043 no % AVLL).

No período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Dom Pedro Zero a pessoas chaves da Companhia no valor total de R\$ 1.760 (R\$ 984 no %AVLL), com recebimento de R\$ 428 (R\$ 239 no % AVLL) e uma apropriação de receita líquida de R\$ 75.

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, cujo saldo no período findo em 30 de setembro de 2022 era de R\$ 933 (R\$ 922 em 31 de dezembro de 2021), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

19.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 11.409. O valor pago no período foi de R\$ 2.439 (R\$ 3.726 no mesmo período de 2021), foi 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			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	52.387	121.607	40.151	131.129
Prestação de serviços	361	2.089	466	1.237
Reversão (provisão) para distratos	25.781	62.364	(6.601)	38.362
Deduções da receita bruta	(1.405)	(3.649)	(980)	(5.558)
Receita operacional líquida	77.124	182.411	33.036	165.170

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
 Informações financeiras intermediárias individuais
 e consolidadas em 30 de setembro de 2022

21 Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:								
Custo de vendas dos lotes	-	-	-	-	(47.925)	(120.857)	(52.917)	(126.625)
Custo de serviços	-	-	-	-	(558)	(2.513)	-	-
Custo indiretos e outros	(3.595)	(3.595)	-	-	(4.100)	(8.173)	(2.012)	(21.672)
Reversão (provisão) de custo distrato	-	-	-	-	(15.019)	(27.514)	3.328	(24.932)
Amortização de mais valia	-	-	-	-	(32)	(2.128)	(3.722)	(5.487)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	-	-	106	1.138	1.568	6.765
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(2.148)	(6.337)	(3.165)	(7.099)
Custo dos empreendimentos:	(3.595)	(3.595)	-	-	(69.676)	(166.384)	(56.920)	(179.050)
Encargos financeiros					(356)	(1.652)	(1.089)	(1.792)
	(3.595)	(3.595)	-	-	(70.032)	(168.036)	(58.009)	(180.842)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com vendas:								
Despesas com vendas e marketing	(1.540)	(1.540)	-	-	(8.305)	(23.326)	(9.972)	(21.194)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(964)	(2.730)	(295)	(699)
	(1.540)	(1.540)	-	-	(9.269)	(26.056)	(10.267)	(21.893)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(9.992)	(10.821)	-	-	(7.995)	(23.127)	(7.743)	(21.451)
Despesas com benefícios a empregados	(740)	(740)	-	-	(982)	(2.474)	(952)	(2.517)
Provisão com participação nos resultados (NE 19.6)	-	-	-	-	-	-	425	(6.676)
Despesa com plano de ações (NE 17.9)	(639)	(1.916)	-	-	(639)	(1.916)	(719)	(2.157)
Despesas com serviços prestados	(421)	(847)	(1.426)	(6.464)	(2.536)	(10.763)	(3.417)	(17.199)
Despesas com informática	(140)	(140)	-	-	(2.714)	(6.785)	(3.712)	(8.187)
Outras	(41)	(41)	-	-	(718)	(1.960)	505	(2.944)
	(11.973)	(14.505)	(1.426)	(6.464)	(15.584)	(47.025)	(15.613)	(61.131)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

22 Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Provisão para contingências	(23.842)	(66.832)	(8.914)	(37.372)
Reversão (provisão) para risco de crédito	(1.671)	1.266	(1.503)	(264)
Outras despesas e receitas, líquidas	(7.063)	(13.069)	(25.380)	(45.496)
Total	(32.576)	(78.635)	(35.797)	(83.132)

23 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Rendimento de aplicações financeiras	63	816	1.702	4.345	2.314	5.616	2.044	5.071
Outras receitas	11	43	-	-	829	2.071	237	19.785
Total receitas financeiras	74	859	1.702	4.345	3.143	7.687	2.281	24.856
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(6.140)	(15.864)	(2.673)	(6.289)	(41.936)	(116.757)	(24.907)	(53.646)
Despesas bancárias	(14)	(46)	(10)	(42)	(420)	(1.308)	(425)	(1.185)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	-	-	(10.168)	(36.932)	10.471	(25.448)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(131)	(131)	-	(133)	(11.477)	(17.603)	(9.507)	(11.935)
Total despesas financeiras	(6.285)	(16.041)	(2.683)	(6.464)	(64.001)	(172.600)	(24.368)	(92.214)
Resultado financeiro líquido	(6.211)	(15.182)	(981)	(2.119)	(60.858)	(164.913)	(22.087)	(67.358)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Informações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

24 Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.170.990	947.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	515.049	370.475
Distratos - receitas estornadas	(81.193)	(52.675)
Total Líquido	433.856	317.800
Receita de vendas apropriar (a-b)	737.134	629.496
(ii) Receita indenização por distrato	1.860	194
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	603	1.868
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	2.046	8.638
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.634)	(6.949)
Receita indenização por distratos	(82)	(338)
Total	330	1.351
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	727.728	560.816
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(306.780)	(226.524)
(c) Distratos – custos de construção	37.213	30.643
Total Líquido	(269.567)	(195.881)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	458.161	364.935
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	232.362	171.300
(b) Custos de construção incorridos	(20.994)	(15.942)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	211.368	155.358

(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 financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

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 não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2021	Juros			
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	139.994	15.863			155.857

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2021	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros			
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	934.491	(30.868)	(33.192)	118.914			989.345

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
	30/09/2022
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	14.354
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	257.582
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	100.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	207.774
e) Execuções judiciais	65.476
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	<u>647.512</u>

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 financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de setembro de 2022

28 Eventos Subsequentes

Em 16 de agosto de 2022 a Companhia celebrou um contrato de investimento e compra e venda de ações e outras avenças, com a BPS Capital Participações Societárias S.A., referente a aquisição de 33 sociedades de propósitos específicos – SPEs detidas pela Companhia, conforme fato relevante divulgado na mesma data, neste contrato constam cláusulas resolutivas que estão em processo de superação por parte da Companhia com prazo inicial de conclusão para 11 de novembro de 2022. Nesta data, a Companhia e a BPS Capital Participações Societárias S.A., decidiram assinar o primeiro aditivo ao referido contrato com o objetivo de prorrogar a data limite de 11 de novembro de 2022, prevista no item II da cláusula 11.1, que trata da vigência do contrato, para 1º de dezembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes Ltda
Rua Verbo Divino, 1.400
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores da
Alphaville S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 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 financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027685/O-0 'F' SP

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O

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 30 de setembro de 2022; 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 30 de setembro de 2022.
- São Paulo, 11 de novembro de 2022.

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 30 de setembro de 2022; 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 30 de setembro de 2022.
- São Paulo, 11 de novembro de 2022.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

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