

Alphaville S.A.

**Demonstrações financeiras  
intermediárias individuais e  
consolidadas em 31 de março de  
2022**



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

## **Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR**

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

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais 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).



### **Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais 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).

### **Ênfase**

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à 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 três meses findo em 31 de março 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 contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda  
CRC SP 027685/O 0 F SP

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

## Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração

Prezados (as),

No primeiro trimestre de 2022 a Companhia manteve a boa performance operacional que vem sendo observada de forma consistente ao longo dos últimos trimestres, resultado do sucesso do novo modelo de negócios implantado em 2019.

Embora os lançamentos originalmente previstos para o primeiro trimestre tenham sido postergados em razão de atrasos no processo de aprovação junto aos órgãos competentes, a safra de projetos lançados em 2021 manteve ótima performance de vendas e, ao final do 1T22, atingiu VSO acumulada de 77%. Considerando apenas os projetos lançados no último trimestre de 2021, o mesmo indicador atinge o patamar de 84%.

No 1T22 foram vendidos R\$ 122 milhões em estoques e as revendas mantiveram o alto patamar observado nos últimos trimestres, com 68% do distratos realizados revendidos dentro do mesmo período, representando um aumento no percentual de revendas de 19 pontos percentuais ante o 1T21.

Ainda em relação aos atrasos no processo de lançamentos dos projetos inicialmente previstos para o 1T22, é importante pontuarmos que atrasos podem ocorrer à medida que há etapas no processo de aprovação de um novo projeto que dependem de outros órgãos envolvidos, como prefeituras, e que podem ser sujeitas a eventos externos, exemplificados pelo contexto de pandemia observado nos dois últimos anos. Em complemento, a complexidade envolvida no processo de lançamento e desenvolvimento de um projeto e, portanto, baixa frequência de lançamentos na mesma praça, torna pouco provável que o volume lançado supere a demanda por lotes na maioria dos casos. Com isso, postergações pouco alongadas e motivadas por fatores externos, conforme exemplificado, tendem a não afetar significativamente a elasticidade da demanda por lotes.

Como evento subsequente, a Companhia lançou na última quinta-feira, 12 de maio, o Alphaville Dom Pedro 0 (zero), que reforça a presença já consolidada da marca na cidade de Campinas (SP), esse é o quinto loteamento.

Destacamos também a entrega do empreendimento Terras Alpha Ceará 4 em março, o 11º projeto lançado no núcleo Ceará (total de 13 projetos lançados, incluindo lotes comerciais), localizado na cidade de Eusébio (CE), região metropolitana de Fortaleza. O empreendimento foi lançado dentro do novo modelo de negócios da Companhia em 2019, possui 659 lotes e foi entregue no prazo estabelecido com 100% dos lotes já vendidos, performando margem bruta de 44%.

## Comentário do Desempenho

O resultado da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário<sup>1</sup>, holding composta pelos projetos lançados de 2019 em diante (“2019+”) demonstra o crescimento dos indicadores financeiros destes empreendimentos: no 1T22 a receita líquida totalizou R\$ 49 milhões, 182% superior ao registrado no 1T21. Ainda, a receita a apropriar referente aos empreendimentos 2019+ foi de R\$ 635 milhões. O lucro bruto ajustado<sup>2</sup>, por sua vez, somou R\$ 21 milhões, indicando crescimento de 183% vs. o mesmo período do ano anterior e a margem bruta ajustada desses empreendimentos manteve-se consistente no patamar de 43%, o mesmo observado no 1T21.

O resultado dos projetos do legado (projetos lançados anteriormente a 2019 (“2018-“), ainda afetam o resultado total da Companhia, mas em escala cada vez menor. O resultado total da companhia no 1T22 contabilizou receita líquida de R\$ 27 milhões, ante R\$ 63 milhões no 1T21 e, com isso, um lucro bruto ajustado de R\$ 1 milhão, *versus* R\$ 6 milhões no mesmo período do ano anterior. A margem bruta ajustada, por sua vez, foi de 4% no 1T22.

Em função dos resultados negativos do legado observados nos últimos anos o resultado líquido da Companhia, ao final do 1T22, totalizou –R\$ 85 milhões, de forma que, ao final do primeiro trimestre a Companhia contabilizou o patrimônio líquido de –R\$ 71 milhões.

Como evento subsequente, informamos que, em 12 de abril de 2022, comunicamos através de fato relevante, a investidores e ao mercado em geral, a assinatura de um acordo de investimentos que prevê, em até 90 dias a contar da assinatura, o aporte de até R\$ 180 milhões por um grupo de investidores como parte da capitalização a ser realizada pela Companhia no valor mínimo de R\$ 250 milhões. A Companhia deverá utilizar os recursos da capitalização para reforçar o investimento em suas atividades operacionais.

Em relação ao fluxo de caixa operacional<sup>3</sup>, no 1T22 a Companhia registrou consumo de caixa de R\$ 3 milhões, montante expressivamente menor se comparado aos R\$ 37 milhões consumidos no 1T21. No 1T22 o consumo de caixa observado foi consequência do maior volume de investimentos para os lançamentos originalmente previstos para o primeiro trimestre e que foram postergados, os quais terão suas saídas de caixa compensadas por recebimentos de clientes apenas a partir de seus respectivos lançamentos.

Em continuidade ao exposto no *release* de resultados anterior a este, destacamos que a Companhia se mantém atenta às pressões de custos em seus projetos. Ainda, com vista a mitigar as pressões inflacionárias nos custos, nosso modelo de financiamento à clientes permite aplicamos a correção monetária por inflação (ipca/igpm) em nossos contratos. Com isso, acreditamos mitigar o impacto da inflação nos custos.

---

<sup>1</sup> Ao final de 2021, para conferir maior transparência e facilitar a interpretação dos resultados da Companhia, realizamos uma reorganização societária na qual os projetos lançados a partir de 2019 foram agrupados em uma *sub-holding* abaixo da Alphaville Urbanismo S.A. e denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário.

<sup>2</sup> Lucro bruto ajustado para desconsiderar os juros capitalizados e a mais valia da linha de custos.

<sup>3</sup> 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.

## Comentário do Desempenho

Ainda, destacamos nossa contínua preocupação com questões ligadas a ESG. No 1T22, por exemplo, fizemos parte de iniciativas de alcance mundial como o “Movimento Regenerativo Tempo de Plantar”, que visa a conscientização e criação de responsabilidade ambiental junto à população e será detalhado mais adiante neste relatório.

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

A Administração

# 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 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	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 31/03/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>22.415.794</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	22.399
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>22.399</b>



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	72.882	153.440
1.01	Ativo Circulante	17.763	30.314
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	239	210
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.176	28.978
1.01.03	Contas a Receber	1.348	1.126
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.348	1.126
1.02	Ativo Não Circulante	55.119	123.126
1.02.02	Investimentos	55.119	123.126
1.02.02.01	Participações Societárias	55.119	123.126

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	72.882	153.440
2.01	Passivo Circulante	25.182	20.325
2.01.02	Fornecedores	33	36
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.434	19.994
2.01.04.02	Debêntures	24.434	19.994
2.01.05	Outras Obrigações	715	295
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	543	117
2.01.05.02	Outros	172	178
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	172	178
2.02	Passivo Não Circulante	120.000	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000
2.03	Patrimônio Líquido	-72.300	13.115
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.052.920	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.727	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.063.647	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.706.224	-2.620.577

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.762	-68.374
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.188	-2.262
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-15	-935
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-15	-935
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-80.559	-65.177
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-81.762	-68.374
3.06	Resultado Financeiro	-3.885	-462
3.06.01	Receitas Financeiras	570	1.169
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.455	-1.631
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-85.647	-68.836
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-34
3.08.01	Corrente	0	-34
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-85.647	-68.870
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-85.647	-68.870
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-3,82	-3,07

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-85.647	-68.870
4.03	Resultado Abrangente do Período	-85.647	-68.870

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	200	-577
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6	-389
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-85.647	-68.836
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	15	935
6.01.01.04	Despesa com Plano de Ações	639	719
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	4.440	1.616
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	80.559	65.177
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	194	-188
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-223	-40
6.01.02.05	Fornecedores	-3	-791
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-6	-429
6.01.02.07	Outras obrigações	0	-34
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	426	1.106
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	235	-3.771
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-25.994	-1.104
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	38.796	47.402
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-12.567	-50.069
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-406	-185
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	0	-47
6.03.06	Ações em Tesouraria	-406	-138
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29	-4.533
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210	5.300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	239	767

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

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

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	581	0	0	0	581
5.04.08	Ações em Tesouraria	0	-138	0	0	0	-138
5.04.09	Plano de Ações Diferidas	0	719	0	0	0	719
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-68.870	0	-68.870
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-68.870	0	-68.870
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.545	0	-2.312.321	0	324.228

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-319	-1.543
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-319	-1.543
7.03	Valor Adicionado Bruto	-319	-1.543
7.04	Retenções	-15	-935
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-935
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-334	-2.478
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-79.989	-64.008
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-80.559	-65.177
7.06.02	Receitas Financeiras	570	1.169
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-80.323	-66.486
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-80.323	-66.486
7.08.01	Pessoal	869	719
7.08.01.04	Outros	869	719
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	869	719
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.455	1.631
7.08.03.01	Juros	4.455	1.631
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.647	-68.870
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-85.647	-68.870



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.782.477	1.862.404
1.01	Ativo Circulante	597.458	658.848
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.246	11.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	72.122	110.340
1.01.03	Contas a Receber	187.414	196.147
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	328.676	341.224
1.01.08.03	Outros	328.676	341.224
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	313.272	314.981
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	15.404	26.243
1.02	Ativo Não Circulante	1.185.019	1.203.556
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	641.747	658.080
1.02.01.04	Contas a Receber	327.988	356.693
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	313.759	301.387
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	208.310	196.861
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	2.214	2.156
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	2.552	4.289
1.02.01.10.06	Outros créditos	100.683	98.081
1.02.02	Investimentos	21.242	22.101
1.02.02.01	Participações Societárias	21.242	22.101
1.02.03	Imobilizado	20.864	21.757
1.02.04	Intangível	501.166	501.618

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.782.477	1.862.404
2.01	Passivo Circulante	719.715	682.288
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	54.919	48.140
2.01.01.01	Obrigações Sociais	54.919	48.140
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	54.919	48.140
2.01.02	Fornecedores	42.904	57.350
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	111.515	107.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	15.505	17.925
2.01.04.02	Debêntures	96.010	89.893
2.01.05	Outras Obrigações	478.238	438.013
2.01.05.02	Outros	478.238	438.013
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	365	390
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	265.268	215.049
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	19.622	20.581
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	2.521	933
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	79.099	88.243
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	111.363	112.817
2.01.06	Provisões	32.139	30.967
2.01.06.02	Outras Provisões	32.139	30.967
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	32.139	30.967
2.02	Passivo Não Circulante	1.134.094	1.167.320
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	818.430	826.673
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.000	9.830
2.02.01.02	Debêntures	812.430	816.843
2.02.02	Outras Obrigações	209.423	222.103
2.02.02.02	Outros	209.423	222.103
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	24.943	24.958
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	116.291	131.874
2.02.02.02.05	Outras obrigações	68.189	65.271
2.02.04	Provisões	106.241	118.544
2.02.04.02	Outras Provisões	106.241	118.544
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.930	12.705
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	94.311	105.839
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-71.332	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	1.052.920	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.727	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.063.647	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.706.224	-2.620.577
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	968	-319

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	27.278	62.810
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.903	-58.117
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-26.903	-58.117
3.03	Resultado Bruto	375	4.693
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-37.035	-54.616
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.138	-5.470
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.657	-22.303
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.373	-3.978
3.04.03.02	Depreciação e Amortização	-1.373	-3.978
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.392	-23.171
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.475	306
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-36.660	-49.923
3.06	Resultado Financeiro	-47.599	-18.800
3.06.01	Receitas Financeiras	2.138	15.680
3.06.02	Despesas Financeiras	-49.737	-34.480
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-84.259	-68.723
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.026	-1.386
3.08.01	Corrente	-1.026	-1.386
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-85.285	-70.109
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-85.285	-70.109
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-85.647	-68.870
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	362	-1.239
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-3,82	-3,07

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-85.285	-70.109
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-85.285	-70.109
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-85.647	-68.870
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	362	-1.239

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25.340	-60.287
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-47.261	-41.543
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-84.259	-68.723
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.373	3.978
6.01.01.03	Amortização de mais valia	15	935
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-8.455	-4.396
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	35.125	13.013
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-5.793	-11.590
6.01.01.07	Provisão para garantia	1.600	568
6.01.01.08	Despesa com plano de ações	639	719
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	11.323	18.992
6.01.01.11	Provisão para gastos com escrituração	-52	-105
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	1.475	-306
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	0	5.372
6.01.01.15	Provisão para perda na realização de estoques	-252	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	72.601	-18.744
6.01.02.01	Contas a receber	44.418	35.941
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-2.220	1.631
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	8.237	-26.973
6.01.02.04	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	50.219	-8.881
6.01.02.05	Fornecedores	-14.446	-395
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	3.550	-8.435
6.01.02.07	Outras obrigações	-18.926	-10.544
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	3.325	2.054
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.026	-1.386
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de Uso	-530	-1.756
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.573	57.480
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-29	0
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-102.249	-13.911
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	140.467	71.591
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-616	-200
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-64.804	848
6.03.02	Cessão de direito creditório	-24.727	25.053
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-17.978	-15.512
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-21.693	-8.555
6.03.05	Ações em tesouraria	-406	-138
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.891	-1.959
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.137	21.227
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.246	19.268

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

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

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(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	581	0	0	0	581	-117	464
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-117	-117
5.04.08	Ações em Tesouraria	0	-138	0	0	0	-138	0	-138
5.04.10	Pleano de Ações Diferidas	0	719	0	0	0	719	0	719
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-68.870	0	-68.870	-1.239	-70.109
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-68.870	0	-68.870	-1.239	-70.109
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.545	0	-2.312.321	0	324.228	2.800	327.028

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
7.01	Receitas	27.484	64.369
7.01.02	Outras Receitas	27.484	64.369
7.01.02.01	Venda de lotes	30.665	38.038
7.01.02.02	Provisão para distratos	-3.984	25.546
7.01.02.03	Prestação de serviços	803	785
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-38.877	-72.598
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.672	-9.011
7.02.04	Outros	-32.205	-63.587
7.02.04.01	Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes	-32.205	-63.587
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.393	-8.229
7.04	Retenções	-12.765	-27.149
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.373	-3.978
7.04.02	Outras	-11.392	-23.171
7.04.02.01	Outras	-69	-4.179
7.04.02.02	Provisão para Demandas Judiciais	-11.323	-18.992
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.158	-35.378
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	663	15.986
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.475	306
7.06.02	Receitas Financeiras	2.138	15.680
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-23.495	-19.392
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-23.495	-19.392
7.08.01	Pessoal	10.821	13.292
7.08.01.04	Outros	10.821	13.292
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	10.821	13.292
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.232	2.946
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.737	34.479
7.08.03.01	Juros	49.737	34.479
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.285	-70.109
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-85.647	-68.870
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	362	-1.239



## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.  
Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2022*

# Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

## 1 Contexto operacional

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

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

A Companhia possui participação na Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA") desde 2013, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA. A AUSA tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na AUSA. As demonstrações financeiras 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 31 de março 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)

Ao longo dos anos de 2020 e 2021, a economia como um todo foi afetada pelos impactos da pandemia de COVID-19 nacional e internacionalmente. 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.

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.

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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 primeiro trimestre de 2022.

## 2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

### 2.1 Declaração de conformidade

Em 13 de maio de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações 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 controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o Patrimônio Líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações intermediárias.

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.

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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.aplhaville.com.br](http://ri.aplhaville.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. Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas**

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

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

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

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da Alphaville Urbanismo S.A. "AUSA".

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

## **2.2 Base de elaboração**

No período findo em 31 de março de 2022, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 85 milhões (R\$ 70 milhões em 31 de março de 2021), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.706 milhões (R\$ 2.621 milhões em 31 de dezembro de 2021), decorrente basicamente da sua controlada AUSA. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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 que considera os recursos captados via IPO, 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 demonstrações financeiras, individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

### 2.3 Moeda funcional e de apresentação

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

## 3 Novas normas, alterações e interpretações de 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	<b>Contratos Onerosos:</b> Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) <b>Imobilizado:</b> 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 31 de março de 2022.

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março 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:

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de janeiro de 2023	<b>Classificação de passivos:</b> como circulantes ou não circulantes (CPCs 26 e 23); <b>Divulgação de Políticas Contábeis</b> (Alterações ao CPC 26) <b>Definição de estimativa contábil</b> (Alterações ao CPC 23) <b>Imposto diferido</b> relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Caixa e bancos	239	210	9.246	11.137
Caixa e equivalentes de caixa	239	210	9.246	11.137

**4.2 Aplicações financeiras**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Fundos de investimento (a)	16.176	-	16.176	24
Certificados de depósitos bancários (b)	-	28.978	52.040	105.285
Créditos restritos (c)	-	-	3.906	5.031
	16.176	28.978	72.122	110.340

- (a) Refere-se a aplicações financeiras em fundos de investimentos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 114,36% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de março de 2022 (110,5% em 31 de dezembro de 2021).
- (b) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 97% (103,5% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

- (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 31 de março 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**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Promitentes compradores de lotes	890.737	935.155
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(62.934)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(312.401)	(310.926)
	<u>515.402</u>	<u>552.840</u>
Circulante	187.414	196.147
Não circulante	327.988	356.693

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

<b>Vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	25.326	25.925
De 91 até 180 dias	10.380	11.279
Acima de 180 dias	83.854	83.803
Total vencidas	<u>119.560</u>	<u>121.007</u>
<b>A vencer:</b>		
	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	236.157	298.520
2023	180.338	169.251
2024	113.235	106.254
2025	65.304	64.031
2026	50.460	50.712
2027 em diante	125.683	125.380
<b>Total a vencer</b>	<u>771.177</u>	<u>814.148</u>
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<u>890.737</u>	<u>935.155</u>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(62.934)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(312.401)	(310.926)
<b>Total Geral</b>	<u>515.402</u>	<u>552.840</u>

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2022*

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 31 de março de 2022 foi uma receita de R\$ 8.455 (R\$ 4.396 em 31 de março 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 3,39% em 31 de março 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 a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 2,2%;
- b) "vencidos até 90 dias" 4,5%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 7,2%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 12,9%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 86,4%

Durante o período findo em 31 de março de 2022, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	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	(56.635)	31.877
Reversões	55.160	(24.609)
Saldo em 31 de março de 2022	(312.401)	167.868

**5.1.1 Obrigações com cessões de direitos creditórios**

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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

<b>Saldo das operações</b>			<b>Consolidado</b>	
<b>Ano início da operação</b>	<b>carteira cedida</b>	<b>carteira descontada ao valor presente</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2012	116.920	98.541	-	3.731
2016	60.263	45.690	819	1.161
2017	66.181	47.814	5.053	5.108
2019	47.575	40.678	5.787	6.083
2020	390.263	270.813	183.731	204.034
<b>Total de Créditos cedidos</b>			<b>195.390</b>	<b>220.117</b>
Circulante			79.099	88.243
Não circulante			116.291	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.

**5.2 Demais contas a receber**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Crédito com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	25.130	29.517
Despesas e juros apropriar	-	-	-	193
Quotas de fundo de investimento imobiliário (b)	-	-	44.131	51.703
Depósito judicial	-	-	22.900	20.941
Créditos de impostos	1.348	1.126	18.040	14.167
Outros créditos (c)	-	-	5.886	7.803
	<b>1.348</b>	<b>1.126</b>	<b>116.087</b>	<b>124.324</b>
Circulante	1.348	1.126	15.404	26.243
Não circulante	-	-	100.683	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, mútuo a receber e créditos diversos.



**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**6 Lotes a comercializar**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Terrenos e projetos em desenvolvimento	151.111	149.661
Lotes em desenvolvimento	30.190	39.823
Lotes concluídos	82.710	72.292
Mais valia por estoque (NE 7.c)	98.221	98.236
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	167.868	160.600
Provisão para perda na realização de estoques	(8.518)	(8.770)
	<u>521.582</u>	<u>511.842</u>
Circulante	313.272	314.981
Não circulante	208.310	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 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 31 de março de 2022 são de R\$ 16.177 (R\$ 16.106 em 31 de dezembro de 2021).

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março 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 período	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Investidas diretas/índiretas</b>										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	917.506	907.216	1.462.783	1.384.500	(545.277)	(477.285)	(80.559)	(65.177)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	38.530	38.652	8.091	8.716	30.439	29.936	498	732
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.817	16.865	74	32	16.743	16.833	(109)	(1)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.965	9.964	1.614	1.766	8.351	8.199	152	12
<b>Total investimentos</b>			<b>982.818</b>	<b>972.697</b>	<b>1.472.562</b>	<b>1.395.014</b>	<b>(489.744)</b>	<b>(422.317)</b>	<b>(80.018)</b>	<b>(64.434)</b>

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Investidas diretas/índiretas</b>										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	(545.277)	(477.285)	(80.559)	(65.177)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(337.495)	(337.480)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	13.094	12.893	201	161
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.186	4.208	(27)	-
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.050	3.978	72	6
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	(3.104)	(1.994)	(1.721)	139
<b>Total investimentos</b>			<b>55.119</b>	<b>123.126</b>	<b>(80.559)</b>	<b>(65.177)</b>	<b>21.242</b>	<b>22.101</b>	<b>(1.475)</b>	<b>306</b>

(a) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 2.000.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2022

**b. Informações da investida Alphaville Urbanismo S.A.**

	<b>Alphaville Urbanismo S.A.</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Caixas e equivalente de caixa	5.352	9.841
Ativo Circulante	153.130	161.862
Ativo Não Circulante	764.376	745.354
Passivo Circulante (a)	679.986	587.847
Passivo Não Circulante (a)	782.797	796.653
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Receita líquida	(9.517)	(1.686)
Custos operacionais	(455)	(1.072)
Depreciação e Amortização	(1.280)	(3.823)
Resultado Financeiro	(39.885)	(3.446)
Resultado Operação Continuada	(80.559)	(65.177)

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

**c. Movimentação dos investimentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo anterior</b>	123.126	244.782	22.101	23.426
Equivalência patrimonial	(80.559)	(357.007)	(1.475)	1.742
Integralização de capital	-	234.703	-	-
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	12.567	8.059	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(15)	(7.411)	-	-
Outros Investimentos	-	-	616	(3.067)
<b>Saldo final</b>	<b>55.119</b>	<b>123.126</b>	<b>21.242</b>	<b>22.101</b>

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

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

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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

Mais valia	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(228.725)	98.221	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	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(337.495)	600.396	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 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**8 Imobilizado**

Durante o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado		
	31/12/2021	Adições	31/03/2022
<b>Custo</b>			
Hardwares	8.720	28	8.748
Veículos	151	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	13.729	-	13.729
Móveis e utensílios	2.322	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	-	503
Direito de uso de ativo (a)	22.429	-	22.429
Direito de uso de hardware	1.100	-	1.100
Imóveis e Instalações	7.555	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	20
	<u>56.529</u>	<u>28</u>	<u>56.557</u>
Descrição	Consolidado		
	31/12/2021	Adições	31/03/2022
<b>Depreciação acumulada</b>			
Hardwares	(8.311)	(22)	(8.333)
Veículos	(151)	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.480)	(211)	(10.691)
Móveis e utensílios	(2.308)	(3)	(2.311)
Máquinas e equipamentos	(390)	(11)	(401)
Direito de uso de ativo (a)	(12.516)	(444)	(12.960)
Direito de uso de hardware	(215)	(137)	(352)
Imóveis e Instalações	(401)	(93)	(494)
<b>Total da depreciação</b>	<u>(34.772)</u>	<u>(921)</u>	<u>(35.693)</u>
<b>Total imobilizado</b>	<u>21.757</u>	<u>(893)</u>	<u>20.864</u>

- (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 - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	12 anos	8

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**9 Intangível**

Durante o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findos em 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Software - (a)	2.007	2.459
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
<b>Total</b>	<b>501.166</b>	<b>501.618</b>

**a. Software**

Durante o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro 2021, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	<b>Consolidado</b>			
	<b>31/12/2021</b>	<b>Adições</b>	<b>Amortização</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Custo</b>				
Software - Custo	58.454	-	-	58.454
Software - Amortização (a)	(55.995)	-	(452)	(56.447)
	<u>2.459</u>	<u>-</u>	<u>(452)</u>	<u>2.007</u>

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

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

**b. Intangível alocação de ágio por mais valia**

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	<b>Consolidado</b>				
	<b>31/12/2020</b>	<b>Amortização</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Amortização</b>	<b>31/03/2022</b>
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	<u>499.159</u>	<u>-</u>	<u>499.159</u>	<u>-</u>	<u>499.159</u>

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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

negociado em mercado de ações. Em 31 de março 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 contendo ágio**

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

	31/03/2022	31/12/2021
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 770.148 em 31 de março 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	
			31/03/2022	31/12/2021
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	-	661
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	876	1.478
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	2.490	3.114
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	9.031	10.526
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	9.031	10.526
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	-	1.342
CDC 11	out/22	Pré 12,83%	77	108
			21.505	27.755
Parcela circulante			15.505	17.925
Parcela não circulante			6.000	9.830

No período findo em 31 de março de 2022, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 7.434, sendo R\$ 6.234 referente ao principal e R\$ 1.200 referente aos juros.

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

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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	11.675	17.925
2023	9.830	9.830
Total	21.505	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 17,95% em 31 de março de 2022 (15,65% em 31 de dezembro de 2021).

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Total dos encargos financeiras	35.125	13.013
Encargos financeiros capitalizados	(668)	(510)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	34.457	12.503
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.106	16.208
Encargos financeiros capitalizados	668	510
Encargos apropriados ao resultado	(597)	(473)
Saldo final (NE 6)	16.177	16.245

**11 Debêntures**

As debêntures são representadas por:

<b>Emissões</b>	<b>Principal</b>	<b>Remuneração anual</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>Controladora</b>	
				<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	72.433	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	72.001	69.788
				144.434	139.994
Parcela circulante				24.434	19.994
Parcela não circulante				120.000	120.000
				<b>Consolidado</b>	
<b>Emissões</b>	<b>Principal</b>	<b>Remuneração anual</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	72.433	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	72.001	69.787
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	621.700	623.435
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	39.458	41.706
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	104.415	103.287
(-) Custo de transação				(1.567)	(1.685)
				908.440	906.736
Parcela circulante				96.010	89.893
Parcela não circulante				812.430	816.843



**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

Vencimento	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	72.295	89.854
2023	218.390	220.140
2024 em diante	617.755	596.742
	908.440	906.736

No período findo em 31 de março 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)	2.260	1.351	3.611
Oitava Emissão (vi)	986	2.006	2.992
	11.744	20.493	32.237

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.

**12 Adiantamentos de clientes**

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes	265.268	215.049
	265.268	215.049
Circulante	265.268	215.049

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

**13 Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos**

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	19.622	20.581
	19.622	20.581
Circulante	19.622	20.581

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**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. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	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)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (NE 22)	11.311	3	9	11.323
Pagamento ou realização de provisão	(20.055)	(48)	(1.576)	(21.679)
<b>Saldo em 31 de março de 2022</b>	118.449	1.890	6.111	126.450
Parcela circulante	31.828	13	298	32.139
Parcela não circulante	86.621	1.877	5.813	94.311

**(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas**

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	31/03/2022	31/12/2021
Processos cíveis	96.139	92.036
Processos tributários	13.447	17.385
Processos trabalhistas	1.818	1.122
	111.404	110.543

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de março de 2022, corresponde a R\$ 22.900 (R\$ 20.941 em 31 de dezembro de 2021) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

### (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 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021;

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).

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(84.259)	(68.723)
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal – 34%	28.648	23.366
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(3.838)	(10.881)
Plano de ações	(217)	(244)
Resultado com equivalência patrimonial	(502)	104
Despesas não dedutíveis e outras	(4.135)	(7.735)
Créditos tributários não reconhecidos	(20.982)	(5.996)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.026)	(1.386)
Alíquota efetiva	-1,2%	-2,0%

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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo</b>		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.816	1.983
Provisões para demandas judiciais	7.672	8.423
Ajuste a valor presente (AVP)	3.749	4.118
Provisões para distratos e risco de crédito	9.716	9.151
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	14.253	14.886
	<u>37.206</u>	<u>38.561</u>
<b>Passivo</b>		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(17.441)	(19.317)
	<u>(17.441)</u>	<u>(19.317)</u>
<b>Total Líquido</b>	19.765	19.244
<b>Crédito tributário</b>		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	891.721	871.261
Créditos tributários não reconhecidos	(911.486)	(890.505)
	<u>(19.765)</u>	<u>(19.244)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**16 Fornecedores e Outras Obrigações**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Fornecedores	42.904	57.350
Impostos diferidos (a)	34.636	37.865
Distratos a pagar	58.314	62.640
Arrendamento mercantil, líquido (b)	8.332	8.798
IPTU a pagar	14.069	14.802
Provisão gastos com escrituração (c)	12.207	12.260
Termo de compromisso para obras externas (d)	16.300	16.300
Outras contas a pagar	35.693	25.423
<b>Total outras obrigações</b>	<b>222.456</b>	<b>235.438</b>
Circulante	154.267	170.167
Não circulante	68.189	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 31 de março 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.

**Destinação dos Resultados****17.2 Reserva legal**

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

### 17.3 Reserva de capital

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

### 17.4 Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período de 31 de março 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.

Sendo assim, 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 62.349 (sessenta e duas mil, trezentos e quarenta e nove) ações foram adquiridas até 31 de março de 2022, pelo valor de R\$ 1.786, totalizando R\$ 5.620.

### 17.6 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício. Porém em face o prejuízo no período na controlada "AUSA", não há proposição de dividendos em 31 de março de 2022 para a controladora. No período de 2022 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 12.

### 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.

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

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

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

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

### Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 31 de março de 2022 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 639. O saldo do plano em 31 de março de 2022 é de R\$ 3.576 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de março de 2022 o número de ações diferidas é de 562.638, não houve novas ações e cancelamentos no trimestre.

## 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.

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(85.647)	(68.870)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(3,82)	(3,07)

**18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

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

**a. Considerações sobre riscos****i. Risco de crédito**

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

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

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

Em 31 de março de 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.

**iii. Risco de liquidez**

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



**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

Em 31 de março 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)	72.122	-	-	-	72.122
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	44.131	-	-	44.131
Contas a receber	355.717	358.877	92.376	83.767	890.737
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(15.505)	(6.000)	-	-	(21.505)
Debêntures (NE 11)	(96.010)	(324.061)	(476.743)	(11.626)	(908.440)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(79.099)	(82.526)	(21.964)	(11.801)	(195.390)
Fornecedores	(42.904)	-	-	-	(42.904)
Efeito líquido	194.321	(9.579)	(406.331)	60.340	(161.249)

  

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)

**iv. Hierarquia de valor justo**

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado do Grupo apresentados nas demonstrações financeiras para o período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Hierarquia de valor justo</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Em 31 de março de 2022</b>			
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	9.246	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	72.122	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	44.131	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>			
<b>Ativos financeiros</b>			
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 31 de março 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:

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

	31/03/2022		Consolidado 31/12/2021		31/03/2022	31/12/2021
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
	<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	9.246	9.246	11.137	11.137	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	72.122	72.122	110.340	110.340	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	44.131	44.131	51.703	51.703	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	515.402	515.402	552.840	552.840	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	21.505	22.876	27.755	29.569	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	908.440	999.037	906.736	1.000.495	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	42.904	42.904	57.350	57.350	Custo Amortizado	Custo Amortizado

**c. Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“*covenants*”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (NE 10 e 11).

**i. Risco de mercado**

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

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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 Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	21.505	27.755
Debêntures (NE 11)	144.434	139.994	908.440	906.736
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(16.415)	(29.188)	(81.368)	(121.477)
Dívida líquida do caixa	128.019	110.806	848.577	813.014
Patrimônio líquido	(72.300)	13.115	(71.332)	12.796

**d. Análise de sensibilidade**

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

Em 31 de março de 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);

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

## (b) Contas a receber indexados ao IGP-M;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de março de 2022, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,15% e IGP-M a 14,77%, de um ano (CDI à 8,76% e IGP-M à 17,79% em 31 de março de 2022).

Os cenários considerados foram:

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

**Em 31 de março de 2022:**

Em 31 de março de 2022	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	72.122	8.042	3.617	1.809	(1.809)	(3.617)
Empréstimos e financiamentos	21.505	2.398	1.079	539	(539)	(1.079)
Debêntures	908.440	101.291	45.565	22.783	(22.783)	(45.565)
Efeito líquido da variação do CDI	1.002.067	111.731	50.261	25.131	(25.131)	(50.261)
Contas a receber	890.737	131.543	57.308	28.654	(28.654)	(57.308)
Efeito líquido da variação do IGP-M	890.737	131.543	57.308	28.654	(28.654)	(57.308)

**Em 31 de dezembro de 2021:**

Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV 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)

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	-	-	2.552	4.289
Dividendos a receber	-	-	2.552	4.289
Circulante	-	-	2.214	2.156
<b>Passivo</b>				
Conta corrente com SPEs (a)	543	117	4.766	6.445
Dividendos a pagar	543	117	2.521	933
Circulante	-	-	365	390
	543	117	2.886	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 da Grupo. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.

**19.2 Outras partes relacionadas****a. Conselho de Administração****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

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

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. Não houve aquisições de ativos pelos Fundos no primeiro trimestre de 2022 (R\$ 2.152 em 2021).

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

### 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.

A SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. é detentora de direitos creditórios através de parceria imobiliária nos empreendimentos Terras Alphaville Senador Canedo I, II e III. Nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021 não houveram efeitos no resultado do Grupo.

### 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 31 de março de 2022 os serviços relacionadas a esse contrato representaram uma despesa de R\$ 15.

### 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 em condições normais de mercado, considerando um desconto adicional. 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 no %AVLL), para membros da Diretoria Executiva e pessoas chaves da Companhia, em conformidade com política interna de Venda de lotes e casas aos colaboradores e aprovadas pelo Conselho de Administração. No período encerrado em 31 de março de 2022, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 169 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 1.123 Não houve

## Notas Explicativas

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

vendas de lotes envolvendo pessoas chaves e administradores nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021.

### 19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos, cujo saldo no período findo em 31 de março de 2022 era de R\$ 841 (R\$ 922 em 31 de dezembro de 2021), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

### 19.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.409. O valor pago no trimestre foi de R\$ 813 (R\$ 572 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.



**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**20 Receita operacional líquida**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	30.665	38.038
Prestação de serviços	803	785
Reversão (provisão) para distratos	(3.984)	25.546
Deduções da receita bruta	(206)	(1.559)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>27.278</b>	<b>62.810</b>

**21 Custos e despesas por natureza**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>		
Custo de vendas dos lotes	(28.526)	(22.146)
Custo de serviços	(1.216)	-
Custo indiretos e outros	(2.470)	(17.937)
Reversão (provisão) de custo distrato	7.268	(16.058)
Amortização de mais valia	(14)	(935)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	252	-
Manutenção/garantia	(1.600)	(568)
<b>Custo dos empreendimentos:</b>	<b>(26.306)</b>	<b>(57.644)</b>
Encargos financeiros	(597)	(473)
	<b>(26.903)</b>	<b>(58.117)</b>

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Despesas com vendas:</b>		
Despesas com vendas e marketing	(7.014)	(5.168)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(124)	(302)
	<b>(7.138)</b>	<b>(5.470)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>		
Despesas com salários e encargos	(7.535)	(5.668)
Despesas com benefícios a empregados	(811)	(769)
Provisão com participação nos resultados (NE 19.5)	-	(5.372)
Despesa com plano de ações (NE 17.7)	(639)	(719)
Despesas com serviços prestados	(3.961)	(6.524)
Despesas com informática	(1.866)	(2.456)
Outras	(845)	(795)
	<b>(15.657)</b>	<b>(22.303)</b>

**22 Outras (despesas) receitas operacionais**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Provisão para contingências	(11.323)	(18.992)
Reversão (provisão) para risco de crédito	2.509	2.102
Outras despesas e receitas, liquidas	(2.578)	(6.281)
<b>Total</b>	<b>(11.392)</b>	<b>(23.171)</b>

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

**23 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Rendimento de aplicações financeiras	566	1.243	1.608	1.325
Outras receitas	4	(74)	530	14.355
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>570</b>	<b>1.169</b>	<b>2.138</b>	<b>15.680</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(4.440)	(1.616)	(34.457)	(12.503)
Despesas bancárias	(15)	(15)	(447)	(446)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	(12.282)	(20.928)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	-	-	(2.551)	(603)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(4.455)</b>	<b>(1.631)</b>	<b>(49.737)</b>	<b>(34.480)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(3.885)</b>	<b>(462)</b>	<b>(47.599)</b>	<b>(18.800)</b>

**24 Informações e compromissos dos empreendimentos em construção**

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.010.664	947.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	422.233	370.475
Distratos - receitas estornadas	(55.806)	(52.675)
Total Líquido	366.427	317.800
<b>Receita de vendas a apropriar (a-b)</b>	<b>644.237</b>	<b>629.496</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>275</b>	<b>194</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>2.028</b>	<b>1.868</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	9.954	8.638
Ajustes em contas a receber de clientes	(8.176)	(6.949)
Receita indenização por distratos	(356)	(338)
<b>Total</b>	<b>1.422</b>	<b>1.351</b>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	594.445	560.816
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(256.149)	(226.524)
(c) Distratos – custos de construção	32.089	30.643
Total Líquido	(224.060)	(195.881)
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>370.385</b>	<b>364.935</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	141.369	171.300
(b) Custos de construção incorridos	(15.402)	(15.942)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<b>125.967</b>	<b>155.358</b>

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

- (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.

**25 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa**

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

<b>Controladora</b>	Controladora		
	Transações:	que não afetaram o caixa	Controladora
	31/12/2021	Juros	31/03/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	139.994	4.440	144.434

  

<b>Consolidado</b>	que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	Transações:	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	
	31/12/2021				31/03/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	934.491	(21.693)	(17.978)	35.125	929.945

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:

<b>Modalidade</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/03/2022</b>
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	11.664
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	303.359
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	181.094
e) Execuções judiciais	44.965
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	<u>613.407</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

**Notas Explicativas**

*Alphaville S.A.*  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais*  
*e consolidadas em 31 de março de 2022*

nível de segmento. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

**28 Eventos Subsequentes**

Em 12 de abril de 2022 a Companhia comunicou ao mercado através de Fato Relevante que firmou um acordo de investimento com um grupo de investidores e os acionistas controladores pelo qual os investidores se comprometem, sujeito a determinadas condições usuais em operações dessa natureza, a realizar um investimento na Companhia, mediante subscrição de novas ações, no valor mínimo de R\$ 130 milhões e até R\$ 180 milhões, ao preço de R\$ 29,00 por ação.

O investimento será realizado no âmbito de uma oferta pública de ações da Companhia ou através de um aumento de capital privado, a critério da Companhia, no valor mínimo de R\$ 250 milhões, em até 90 dias da data do acordo.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março 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 31 de março de 2022.

São Paulo, 13 de maio 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 Avenida Ruth Cardoso, 8501, 4º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março 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 31 de março de 2022.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

Klausner Henrique Monteiro da Silva

Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores