

Alphaville S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em 31
de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Balanço patrimonial	13
Demonstração do resultado	14
Demonstração do resultado abrangente	15
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	16
Demonstração dos fluxos de caixa	17
Demonstração de valor adicionado	18
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	19

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Alphaville S.A submete à apreciação de seus acionistas o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

O ano de 2021 solidificou a retomada operacional da Companhia após as significativas mudanças no modelo de negócio que temos implantado desde 2019. Foram:

- 7 novos empreendimentos lançados em 4 regiões do país, somando R\$ 1,1 bilhão em VGV¹ e 2.650 lotes, com 72% de vendas dentro do próprio ano.
- R\$ 289 milhões em estoque vendido (VGV %AVLL), equivalente a 2.119 lotes em 49 cidades diferentes, atingindo VSO² de 79%
- R\$ 2,3 bilhões (VGV %AVLL) em novas contratações de áreas para desenvolvimento, totalizando R\$ 19 bilhões em *landbank*;
- 3 empreendimentos entregues com qualidade Alphaville, encerrando a safra de lançamentos anteriores a 2019.
- R\$ 11,7 milhões em geração de caixa operacional, o segundo ano consecutivo de caixa operacional positivo, conforme detalhado mais adiante.

No primeiro trimestre de 2021, o agravamento da pandemia no Brasil ocasionou atraso no processo de aprovação de projetos junto às prefeituras, culminando na postergação de alguns lançamentos. Contudo, o avanço da campanha nacional de vacinação permitiu à Companhia retomar sua operação normalmente, resultando em um total de 7 projetos lançados no ano de 2021. O sucesso dos lançamentos permitiu à Alphaville retomar patamares historicamente altos: o VGV total lançado em 2021 somou R\$ 1 bilhão e a VSO atingiu 72%.

Seguindo o movimento consistente de aumento da procura pelos produtos Alphaville em 2020, as vendas em 2021 também atingiram nível recorde: R\$ 1 bilhão, sendo R\$ 620 em lançamentos e R\$ 420 em vendas de estoques, tendo essas últimas atingido VSO de 79%, também resultado do sucesso da força de vendas e alta demanda por lotes. Além disso, as revendas em 2021 mantiveram ritmo satisfatório, no qual 78% dos lotes distratados foram revendidos ainda dentro do mesmo ano.

Com isso, reforçamos nossa crença na viabilidade e escalabilidade de nosso novo modelo de negócios: (1) lançamentos com alta velocidade de vendas, (2) diretriz estratégica de atuação em cidades grandes e com demanda robusta, (3) empreendimentos com baixa exposição de caixa, (4) diretriz financeira para alta lucratividade no negócio imobiliário (ex: juros de financiamento a clientes) e (5) vendas com alienação fiduciária, mitigando o futuro efeito do distrato.

¹ “Valor Geral de Venda”, sendo estimado como o valor potencial de venda das unidades de um empreendimento.

² VSO de venda de estoque: total de lotes de vendidos no período divididos pela disponibilidade de lotes, que é o estoque inicial do período acrescido dos lotes que retornaram ao estoque via distrato no mesmo período. Não considera lançamentos nas vendas ou disponibilidade.

Além disso, continuamos nossa rigorosa gestão de despesas administrativas e operacionais, além da contínua revisão de processos internos e da estrutura organizacional para ganho de eficiência operacional, reciclagem da carteira de recebíveis inadimplentes e redução do contencioso do legado.

A adoção dessas medidas tem resultado em melhor desempenho operacional nos últimos trimestres, como mostra a evolução da receita e da margem bruta.

Para aumentar a transparência e facilitar a comunicação com os nossos *stakeholders*, no 4º trimestre de 2021 fizemos uma reorganização societária e agrupamos todos os projetos lançados a partir de 2019 em uma sub-holding abaixo da Alphaville Urbanismo SA. Desta forma, a divulgação dos resultados da nova empresa ficará mais simples e direta. Nesta linha, além da receita de R\$ 194 milhões, reportamos um lucro bruto ajustado de R\$ 72 milhões com margem bruta de 37% e receita a apropriar (REF) de R\$ 620 milhões com margem de 42%.

No entanto, não obstante às evoluções mencionadas acima, os resultados consolidados da Companhia continuam sendo impactados pelo legado de projetos lançados anteriormente a 2018, que ainda possuem distratos sendo processados. O constante processo de depuração desse legado e a retomada dos lançamentos em volume crescente contribuirão para a contínua recuperação dos resultados da Companhia.

Vale destacar que estamos atentos às pressões de custos em nossos projetos. Dado a característica de nossos produtos, a execução de obras é simplificada, com poucos itens para serem gerenciados e maior uso de maquinário (ex: terraplanagem). Temos baixa dependência da qualidade da mão de obra local o que permite maior padronização nos produtos e ganho de produtividade. Nosso modelo de execução de obras é baseado em times de gestão *in-site* Alphaville com engenheiros, tecnólogos, especialistas ambientais e a subcontratação de empreiteiros de qualidade. A gestão de suprimentos e de contratos é centralizada, garantido melhores negociações na aquisição de produtos e serviços.

Como mitigador das pressões inflacionárias nos custos, nosso modelo de financiamento à clientes permite aplicamos a correção monetária por inflação (IPCA/IGPM) em grande parte de nossa carteira de recebíveis. Desta forma, geramos um hedge operacional em nosso modelo de negócios que reduz o impacto da inflação nos custos.

O ano de 2021 também foi importante para avançarmos no desenvolvimento da plataforma alpha casas. A iniciativa partiu da demanda dos nossos clientes por auxílio na construção de suas casas, seja apoio na elaboração/aprovação de projetos, na construção em si e/ou no financiamento da construção. Percebemos cada vez mais o interesse de clientes em comprar uma casa pronta e não apenas um lote. Assim, ao longo de 2021, ampliamos a oferta de casas em nossos empreendimentos de Nova Esplanada (Sorocaba/SP) e Castello (Itu/SP) com bom volume de vendas e a comprovação do sucesso do produto que oferece casas personalizáveis, entregues em 6 meses após a aprovação do projeto, financiadas por parceiros em até 240 meses e construídas com técnicas sustentáveis.

Adicionalmente, lançamos o empreendimento Reserva Alpha Galleria em Campinas/SP, um condomínio fechado com 53 casas e VGV total de R\$ 100 milhões. O projeto teve robusta velocidade de vendas – 75% - e nos credencia a explorar essa nova linha de produtos nos próximos anos.

Sobre os aspectos financeiros, e também dentro do novo modelo de negócios, no início do terceiro trimestre emitimos um CRI de R\$ 100 milhões. Essa monetização dos projetos entregues aumenta a geração de caixa da companhia e alongou o perfil da dívida corporativa, diminuindo o custo de captação da Companhia. Com isso destacamos também que a Companhia obteve uma geração de caixa operacional em 2021³ de R\$ 11,7 milhões, o 2º ano consecutivo de fluxo de caixa operacional positivo.

Da perspectiva ESG, destacamos em 2021 a publicação do primeiro relatório de sustentabilidade da Companhia, o qual consolida as práticas ambientais, sociais e de governança corporativa já no DNA da Alphaville. Adiante, neste relatório, detalharemos as iniciativas realizadas ao longo do ano e que sustentam este pilar tão importante para a Companhia.

Em resumo, o ano de 2021 mostrou que a Alphaville possui todos os fundamentos operacionais para construir um novo e promissor ciclo de crescimento.

Relacionamento com auditores independentes

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Alphaville S.A. informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda, responsável pela auditoria independente da Companhia e de suas controladas, além dos serviços prestados como auditor independente, realizou uma prestação de serviço relacionado a revisão das apurações dos impostos e obrigações acessórias dentro do exercício de 2021. Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM no 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC 1311.

Cláusula compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do artigo 36 do seu Estatuto Social.

Declaração da Diretoria

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, inciso V e VI, da instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, que são os responsáveis pelos resultados alcançados em um ano repleto de desafios, e às suas famílias, por tê-los apoiado durante

³ Considera o caixa operacional reportado na DFC e o fluxo de caixa das operações de securitização, que englobam a linha “cessões de créditos recebíveis” e debêntures vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme nota explicativa 11 das Demonstrações Financeiras de Resultado.

esse exercício de muita evolução para Alphaville. Agradecemos também a nossos clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos *stakeholders* pelo contínuo apoio.

À Administração



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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas da Alphaville S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Alphaville S.A em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Alphaville S.A em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Nota explicativa 2.4.2 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes pela controlada Alphaville Urbanismo S.A.. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são base para o reconhecimento de receita e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do percentual de conclusão da obra, cuja alterações nas premissas utilizadas podem impactar de forma significativa as receitas de vendas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos controles internos e, com base em amostragem, a efetividade dos controles internos selecionados como relevantes relacionados à aprovação e acompanhamento dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento.</p> <p>Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos o valor dos custos registrados na contabilidade e comparamos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e as mudanças ocorridas no custo orçado, efetuamos a análise do percentual de evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar eventuais movimentações relevantes. Recalculamos o reconhecimento de receita considerando os mapas gerenciais de evolução física. Em relação aos custos incorridos, analisamos, em base amostral, a respectiva documentação comprobatória. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos originados do processo de reconhecimento de receita e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

Redução ao valor recuperável (“impairment”) de contas a receber e estoques – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 2.4.1 (i) (a) e (b), 2.4.3 (iii) e (iv) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua carteira de contas a receber e estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques. A determinação do *impairment* de contas a receber e estoques é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos, que para o contas a receber estão representados pela definição do percentual histórico de perdas, faixas de atraso e estimativa de crescimento econômico do PIB (Produto Interno Bruto). Em relação aos estoques representados pelos valores recentemente praticados na comparação ao valor de custo contabilizado.

Devido à relevância de contas a receber e dos estoques e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas com a mensuração da provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques, que pode impactar os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração da perda por redução ao valor recuperável do contas a receber e dos estoques.

Para o contas a receber avaliamos a apuração das faixas de vencimento, mensuração do percentual histórico de perdas e a utilização de fatores macroeconômicos utilizados pelo Grupo para mensurar as perdas esperadas, incluindo o recálculo matemático dessas provisões para perdas esperadas. Para os estoques de unidades concluídas de lotes a comercializar, analisamos a documentação relativa aos valores de vendas praticados recentemente pela própria Companhia, que suportam a posição do Grupo quanto ao valor realizável desses ativos, e adicionalmente para o valor dos terrenos verificamos as cotações de valor indicativo de mercado. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.

No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação da redução do valor recuperável do contas a receber, os quais não foram acatados pela Administração, por terem sido considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de contas a receber e estoques e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



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

Alphaville S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	<u>4.1</u>	210	5.300	11.137	21.227
Aplicações financeiras	<u>4.2</u>	28.978	277.750	110.340	322.860
Contas a receber	<u>5.1</u>	-	-	196.147	202.711
Lotes a comercializar	<u>6</u>	-	-	314.981	366.101
Demais contas a receber	<u>5.2</u>	1.126	418	26.243	34.165
Total do ativo circulante		<u>30.314</u>	<u>283.468</u>	<u>658.848</u>	<u>947.064</u>
Não circulante					
Contas a receber	<u>5.1</u>	-	-	356.693	501.248
Lotes a comercializar	<u>6</u>	-	-	196.861	211.897
Dividendos a receber	<u>19.1</u>	-	-	2.156	2.156
Valores a receber de partes relacionadas	<u>19.1</u>	-	-	4.289	6.316
Outros créditos	<u>5.2</u>	-	-	98.081	64.068
		-	-	<u>658.080</u>	<u>785.685</u>
Investimentos em participações societárias	<u>7</u>	123.126	244.782	22.101	23.426
Imobilizado	<u>8</u>	-	-	21.757	34.279
Intangível	<u>9</u>	-	-	501.618	504.797
		<u>123.126</u>	<u>244.782</u>	<u>545.476</u>	<u>562.502</u>
Total do ativo não circulante		<u>123.126</u>	<u>244.782</u>	<u>1.203.556</u>	<u>1.348.187</u>
Total do ativo		<u>153.440</u>	<u>528.250</u>	<u>1.862.404</u>	<u>2.295.251</u>

Alphaville S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	<u>10</u>	-	-	17.925	50.167
Debêntures	<u>11</u>	19.994	10.209	89.893	58.419
Fornecedores	<u>16</u>	36	4.908	57.350	91.608
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	178	616	48.140	49.060
Adiantamento de clientes	<u>12</u>	-	-	215.049	137.462
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	<u>13</u>	-	-	20.581	15.544
Dividendos a pagar	<u>19.1</u>	-	-	390	402
Valores a pagar por partes relacionadas	<u>19.1</u>	117	-	933	944
Obrigações com cessões de direitos creditórios	<u>5.1.1</u>	-	-	88.243	91.412
Outras obrigações	<u>16</u>	-	-	112.817	109.896
Provisão para demandas judiciais	<u>14</u>	-	-	30.967	25.090
Total do passivo circulante		<u>20.325</u>	<u>15.733</u>	<u>682.288</u>	<u>630.004</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	<u>10</u>	-	-	9.830	76.484
Debêntures	<u>11</u>	120.000	120.000	816.843	793.623
Aquisição de participações societárias	-	-	-	24.958	25.039
Provisão para demandas judiciais	<u>14</u>	-	-	105.839	133.057
Provisão para garantia	-	-	-	12.705	17.859
Obrigações com cessões de direitos creditórios	<u>5.1.1</u>	-	-	131.874	153.523
Outras obrigações	<u>16</u>	-	-	65.271	68.989
Total do passivo não circulante		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>1.167.320</u>	<u>1.268.574</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	<u>17</u>	1.581.004	1.581.004	1.581.004	1.581.004
Reserva de capital	-	1.063.009	1.060.071	1.063.009	1.060.071
Ações em tesouraria	-	(10.321)	(5.107)	(10.321)	(5.107)
Prejuízos acumulados	-	(2.620.577)	(2.243.451)	(2.620.577)	(2.243.451)
		<u>13.115</u>	<u>392.517</u>	<u>13.115</u>	<u>392.517</u>
Participação de acionistas não controladores		-	-	(319)	4.156
Total do patrimônio líquido		<u>13.115</u>	<u>392.517</u>	<u>12.796</u>	<u>396.673</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>153.440</u>	<u>528.250</u>	<u>1.862.404</u>	<u>2.295.251</u>

Alphaville S.A.

Demonstrações do resultado 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	<u>20</u>	-	-	227.901	180.202
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	<u>21</u>	-	-	(232.414)	(243.218)
Lucro (prejuízo) bruto operacional		-	-	(4.513)	(63.016)
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	<u>21</u>	-	-	(34.743)	(21.333)
Despesas gerais e administrativas	<u>21</u>	(7.893)	(575)	(78.909)	(68.115)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	<u>7</u>	(357.007)	(286.696)	1.742	(3.072)
Depreciação e amortização	-	-	-	(9.083)	(15.848)
Amortização de mais valia	-	(7.411)	(12.565)	-	-
Outras (despesas) receitas operacionais	<u>22</u>	-	(123)	(130.782)	(130.786)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(372.311)	(299.959)	(256.288)	(302.170)
Despesas financeiras	<u>23</u>	(10.022)	(7.810)	(149.790)	(128.763)
Receitas financeiras	<u>23</u>	5.241	1.060	30.603	13.794
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(377.092)	(306.709)	(375.475)	(417.139)
Imposto de renda e contribuição social corrente	<u>15.a</u>	(34)	-	(6.223)	(2.626)
Total de imposto de renda e contribuição social		(34)	-	(6.223)	(2.626)
Prejuízo líquido do período		(377.126)	(306.709)	(381.698)	(419.765)
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	-	-	-	(4.572)	(113.056)
Aos acionistas controladores		(377.126)	(306.709)	(377.126)	(306.709)
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais				(16,82)	(13,68)

Alphaville S.A.

Demonstrações do resultado abrangente 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo líquido do período	(377.126)	(306.709)	(381.698)	(419.765)
Total de resultados abrangentes do exercício	(377.126)	(306.709)	(381.698)	(419.765)
Atribuível a:				
Acionistas controladores	(377.126)	(306.709)	(377.126)	(306.709)
Acionistas não controladores	-	-	(4.572)	(113.056)

Alphaville S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Atribuído aos acionistas controladores								
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Capital a integralizar	Reserva de capital e de outorga de ações	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total da Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.265.000	-	(5.107)	909.657	-	(1.936.742)	232.808	304.877	537.685
Ganho/perda no aumento de participação em controlada	-	-	-	(526.611)	-	-	(526.611)	(187.220)	(713.831)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(306.709)	(306.709)	(113.056)	(419.765)
Aumento de capital	35.633	-	-	677.025	-	-	712.658	619	713.277
Aumento de capital por oferta de ações	305.993	-	-	-	-	-	305.993	-	305.993
Gastos com emissão de ações	-	(25.622)	-	-	-	-	(25.622)	-	(25.622)
Ações em tesouraria	-	-	5.107	-	(5.107)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(1.064)	(1.064)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.606.626	(25.622)	0	1.060.071	(5.107)	(2.243.451)	392.517	4.156	396.673
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(377.126)	(377.126)	(4.572)	(381.698)
Ações em tesouraria	-	-	-	-	(5.214)	-	(5.214)	-	(5.214)
Plano de remuneração baseado em ação	-	-	-	2.938	-	-	2.938	-	2.938
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(483)	(483)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	580	580
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.606.626	(25.622)	0	1.063.009	(10.321)	(2.620.577)	13.115	(319)	12.796

Alphaville S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(377.092)	(306.709)	(375.475)	(417.139)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:				
Depreciação e amortização	-	-	9.083	15.848
Despesa com plano de ações	2.938	-	2.938	-
Amortização de mais valia	7.411	12.565	7.411	16.899
Ajuste a valor presente	-	-	(34.699)	(50.719)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	9.832	7.782	87.340	61.302
Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-	-	1.818	(45.013)
Provisão para garantia	-	-	6.766	(621)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	-	-	69.346	133.143
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	(7.927)	(20.816)
Provisão para participação nos lucros	-	-	6.676	-
Provisão (reversão) para perda sobre CRI	-	-	-	(12.514)
Provisão (reversão) gastos com escrituração	-	-	879	121
Desconto financeiro na cessão de recebíveis	-	-	-	1.046
Resultado de equivalência patrimonial	357.007	286.696	(1.742)	3.072
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	214.150	215.775
Lotes a comercializar	-	-	43.933	115.861
Demais contas a receber e outros	(708)	(78)	(26.091)	4.542
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	77.587	67.339
Fornecedores	(4.872)	4.906	(34.258)	(4.074)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	(438)	519	(21.837)	4.456
Pagamento de arrendamento mercantil – Direito de uso	-	-	(3.940)	(6.627)
Outras obrigações	-	-	(71.998)	(133.219)
Operações com partes relacionadas	117	-	2.016	(9.453)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(34)	-	(6.223)	(2.626)
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(5.839)	5.681	(54.247)	(63.417)
Atividades de investimento:				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	(4.159)	(10.155)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(44.872)	(287.995)	(199.183)	(563.658)
Resgate de títulos e valores mobiliários	293.644	11.865	411.703	277.823
Acréscimo de investimentos	(242.762)	(4.023)	(4.344)	2.028
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	6.010	(280.153)	204.017	(293.962)
Atividades de financiamento:				
Aumento de capital	-	280.371	-	280.371
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	100.741	64.745
Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-	-	(164.485)	(102.140)
Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	(47)	(599)	(66.084)	(42.758)
Cessão de créditos recebíveis	-	-	(24.818)	155.301
Ações em tesouraria	(5.214)	-	(5.214)	-
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(5.261)	279.772	(159.860)	355.519

Alphaville S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.090)</u>	<u>5.300</u>	<u>(10.090)</u>	<u>(1.860)</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	5.300	-	21.227	23.087
No final do exercício	210	5.300	11.137	21.227
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.090)</u>	<u>5.300</u>	<u>(10.090)</u>	<u>(1.860)</u>

Alphaville S.A.

Demonstrações do valor adicionado 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas		-	-	235.747	183.899
Venda de lotes	<u>20</u>	-	-	201.257	101.962
Reversão da Provisão para distratos	<u>20</u>	-	-	29.186	79.166
Prestação de serviços	<u>20</u>	-	-	5.304	2.771
Insumos adquiridos de terceiros		(4.196)	(575)	(298.877)	(301.087)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	<u>21</u>	-	-	(262.223)	(264.551)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>21</u>	(4.196)	(575)	(36.654)	(36.536)
Valor adicionado/(consumido) bruto		(4.196)	(575)	(63.130)	(117.188)
		(7.411)	(12.688)	(139.865)	(146.634)
Depreciação e amortização		-	-	(9.083)	(15.848)
Provisão para demandas judiciais	<u>22</u>	-	-	(69.346)	(133.143)
Amortização de mais valia	-	(7.411)	(12.565)	-	-
Outras	<u>22</u>	-	(123)	(61.436)	2.357
Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade		(11.607)	(13.263)	(202.995)	(263.822)
Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência		(351.766)	(285.636)	32.345	10.722
Resultado de equivalência patrimonial	<u>7</u>	(357.007)	(286.696)	1.742	(3.072)
Receitas financeiras	<u>23</u>	5.241	1.060	30.603	13.794
Valor adicionado/(consumido) total a distribuir		(363.373)	(298.899)	(170.650)	(253.100)
Distribuição do valor consumido		(363.373)	(298.899)	(170.650)	(253.100)
Pessoal e encargos	<u>21</u>	3.697	-	47.189	31.579
Impostos, taxas e contribuições	<u>20</u>	34	-	14.069	6.323
Juros	<u>23</u>	10.022	7.810	149.790	128.763
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(4.572)	(113.056)
Prejuízos absorvidos	-	(377.126)	(306.709)	(377.126)	(306.709)

Notas explicativas às demonstrações financeiras 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 dezembro de 2021, 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)

Durante o ano de 2021, a economia como um todo continuou sendo afetada pelos impactos da pandemia de COVID-19 nacional e internacionalmente. Especialmente no primeiro semestre de 2021, em consequência da rápida disseminação da variante Delta no Brasil e aderente às recomendações das autoridades, a Companhia manteve medidas austeras de distanciamento social, de forma a zelar pela saúde e segurança de seus colaboradores, parceiros e clientes e garantir a continuidade de seus negócios.

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

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

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

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 ano de 2021.

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

2.1 Declaração de conformidade

Em 31 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. 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).

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras 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 dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação de 100% da Alphaville Urbanismo S.A. “AUSA”.

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

2.2 Base de elaboração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 382 milhões (R\$ 420 milhões em 31 de dezembro de 2020), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.621 milhões (R\$ 2.243 milhões em 31 de dezembro de 2020), 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 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 individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

2.4 Resumo das principais práticas contábeis

2.4.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(i) Principais, Estimativas e premissas

As principais estimativas e premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são apresentadas a seguir:

a. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b. Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária

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

c. Custos orçados dos empreendimentos

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

d. Realização e reconhecimento de imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

e. Provisão para demandas judiciais

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

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

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

f. Reconhecimento de Receita

No modelo de venda de lotes sob contratos com parceiros, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreno ao comprador do lote no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquele lote diretamente para o comprador do lote e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrita na NE 2.4.2.

2.4.2 Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Não foram identificados efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular, sendo observados os seguintes procedimentos, conforme abaixo:

(i) Venda de Lotes (próprios)

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e faz contratos de compra e venda dos lotes unilateralmente com seus clientes.

O custo incorrido correspondente aos lotes próprios e benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (NE 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de

lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".

- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) Venda de Lotes (contratos de parcerias)

Nesse modelo de operações, a Companhia realiza uma parceria com o dono do terreno (“terreneiro”). O cliente compra as benfeitorias da Companhia e o terreno do terreneiro num contrato de compra e venda assinado pelas três partes. Uma parcela do valor acordado é alocada a compra do terreno e devido ao terreneiro, e, o restante é alocado a compra das benfeitorias e devido à Companhia.

No modelo de venda de lotes sob contratos com parceiros, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreneiro ao comprador do lote no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquele lote diretamente para o comprador do lote e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrito abaixo:

O custo incorrido correspondente as benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar (NE 6), de acordo com a política contábil (NE 2.4.7);

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas desses lotes não são registradas no resultado da Companhia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Companhia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

(iii) ICPC 02 e IFRIC 15

Em atendimento aos requerimentos do ICPC 02 (IFRIC 15) , os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Adiantamento de clientes”, conforme determina as instruções.

2.4.3 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que o Grupo se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores, obrigações com cessões de direitos de creditórios e outras obrigações, são inicialmente mensuradas pelo valor justo. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais, conforme resumo demonstrado abaixo:

<u>Categorias / mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos mesmos no modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na NE 18:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários.

Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota 2.3.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

Desreconhecimento (baixa)

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

(ii) Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, debêntures e fornecedores e se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Desreconhecimento (baixa)

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros – contratos imobiliários

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados em contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas contabilizadas na rubrica outras (despesas) receitas operacionais, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna.

Independente das provisões, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente, pois esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre, mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

(iv) Provisão para distratos

Quando os clientes, dos referidos contratos de imóveis vendidos, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza provisão para distratos complementando o valor dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes, levando em conta o histórico de recuperabilidade desses créditos. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos e risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

Outras perdas por redução ao valor recuperável nos demais ativos, quando identificadas, são provisionadas.

2.4.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com liquidez imediata para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério "*pro-rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido do Grupo.

2.4.5 Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, o qual se aproxima do seu valor justo. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo -“IPCA”.

2.4.6 Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) e Cédula de Crédito Imobiliários (“CCI”)

O Grupo efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs ou CCIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra o Grupo, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e o valor recebido e reconhecido no passivo como um instrumento financeiro de dívida. As garantias financeiras vinculadas aos recebíveis das operações de cessão (quando é adquirido na forma de CRI subordinado ou CCIs com obrigação de recompra), são contabilizados no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" na rubrica de "Demais contas a receber" ao seu valor estimado de realização (NE 5.2).

2.4.7 Lotes a comercializar

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados. O Grupo avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior a 12 meses.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor não será recuperável.

2.4.8 Gastos com intermediação das vendas - Comissões

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica “Despesas com Vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

2.4.9 Provisão para garantia

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo calcula a provisão com base no histórico de gastos e a constitui proporcionalmente ao andamento da obra.

2.4.10 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional em contrapartida ao custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo.

Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.4.11 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O exercício e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

O Grupo anualmente realiza o teste de *impairment* com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ágio, conforme determina o CPC 01 / IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, na avaliação foi apurada a expectativa de realização do ágio, portanto, não havendo necessidade de registro de *impairment*.

2.4.12 Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue:

- (i) Veículos - cinco anos;
- (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos;
- (iii) Computadores e licenças para utilização de *software* - cinco anos;
- (iv) Direito de uso de imóveis - pelo prazo do contrato.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são apropriadas no resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

2.4.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

- (i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

Os impostos ativos e passivos são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.4.14 Obrigações com cessões de direitos creditórios

São demonstrados os saldos das operações de cessões de créditos imobiliários com obrigações de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação de recompra compulsória. Os créditos cedidos estão descontados ao seu valor presente.

2.4.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.4.16 Outros benefícios a empregados

A Companhia concede a seus empregados benefícios tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte, seguro de vida, remunerações variáveis como participação nos resultados e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O Grupo e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

2.4.17 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa financeira no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas devem ser apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (NE 7).

2.4.18 Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.4.19 Imposto sobre receita operacional bruta

As receitas são apresentadas liquidas dos impostos sobre as mesmas.

Para as empresa no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, , calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3,0% sobre a receita operacional bruta.

2.4.20 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo.

2.4.21 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("*pro-rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

2.4.22 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio Grupo de receitas de venda de lotes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos na data do contrato e empréstimos obtidos pela sua Controlada, líquidas do efeito inflacionário.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas

3.1 Normas alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos abaixo aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2021.

A partir de 1º de janeiro de 2021, as seguintes normas estão vigentes:

(i) Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 concedidos para Arrendatários Contratos de Arrendamento, prevê a concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento.

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

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

- (i) IAS 37 (CPC 25) Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- (ii) IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros
- (iii) IAS 1 (CPC 26) Apresentação das demonstrações contábeis

Não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que o Grupo espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	210	5.300	11.137	21.227
Caixa e equivalentes de caixa	210	5.300	11.137	21.227

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fundos de investimento (a)	-	-	24	22
Certificados de depósitos bancários (b)	28.978	277.750	105.285	317.663
Créditos restritos (c)	-	-	5.031	5.175
	28.978	277.750	110.340	322.860

- (a) Refere-se a aplicações financeiras em fundos de investimentos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 110,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2021 (89,49% em 31 de dezembro de 2020).
- (b) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 103,5% (100% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Também nesse período foram encerradas duas aplicações, com carência, incluindo juros auferidos de 102,75% e 103,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes 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 a Caixa Econômica Federal.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

5. Contas a receber e demais contas a receber

5.1 Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de lotes	935.155	1.149.305
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(71.389)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(310.926)	(339.258)
	552.840	703.959
Circulante	196.147	202.711
Não circulante	356.693	501.248

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

Vencimento	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até 90 dias	25.925	31.543
De 91 até 180 dias	11.279	17.240
Acima de 180 dias	83.803	129.664
Total vencidas	121.007	178.447
A vencer:		
2021	-	270.016
2022	298.520	192.261
2023	169.251	132.918
2024	106.254	94.470
2025	64.031	75.995
2026	50.712	61.968
2027 em diante	125.380	143.230
Total a vencer	814.148	970.858
Total de vencidas e a vencer	935.155	1.149.305
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(71.389)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(310.926)	(339.258)
Total Geral	552.840	703.959

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

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

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi uma receita de R\$ 34.699 (R\$ 50.719 em 31 de dezembro de 2020).

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos conforme NE 2.4.22. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 3,26% em 31 de dezembro de 2021 (4,85% em 31 de dezembro de 2020), 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" 2,1%;
- b) "vencidos até 90 dias" 4,4%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 7,1%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 13,8%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 87,5%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(428.659)	234.756
Adições	(116.557)	69.770
Reversões	205.958	(113.776)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(339.258)	190.750
Adições	(138.432)	65.143
Reversões	166.764	(95.293)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600

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 cobrigados.

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.

Saldo das operações			Consolidado	
Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	31/12/2021	31/12/2020
2012	116.920	98.541	3.731	4.063
2016	60.263	45.690	1.161	3.493
2017	66.181	47.814	5.108	7.197
2018	23.658	20.867	-	10.333
2019	47.575	40.678	6.083	20.666
2020	383.502	268.803	204.034	199.183
Total de Créditos cedidos			220.117	244.935
Circulante			88.243	91.412
Não circulante			131.874	153.523

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Créditos com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	29.517	26.661
Despesas e juros apropriar	-	-	193	3.149
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	51.703	30.382
Depósito judicial	-	-	20.941	27.358
Créditos de impostos	1.126	418	14.167	7.816
Outros créditos (c)	-	-	7.803	2.867
	1.126	418	124.324	98.233
Circulante	1.126	418	26.243	34.165
Não circulante	-	-	98.081	64.068

- (a) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Cotas adquiridas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) e certificados adquiridos em operações de cessão de recebíveis coobrigadas, sujeitos as variações monetárias (IGP-M) e provisão de perda por redução ao valor recuperável quando aplicável.
- (c) Refere-se a adiantamentos a fornecedores, mútuo a receber e créditos diversos.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos e projetos em desenvolvimento	149.661	156.231
Lotes em desenvolvimento	39.823	42.828
Lotes concluídos	72.292	99.239
Mais valia por estoque (NE 7.c)	98.236	105.647
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	160.600	190.750
Provisão para perda na realização de estoques	(8.770)	(16.697)
	<u>511.842</u>	<u>577.998</u>
Circulante	314.981	366.101
Não circulante	196.861	211.897

A segregação dos estoques entre circulante e não circulante se dá pelo plano de lançamentos dos empreendimentos, onde aqueles que tem previsão após 12 meses estão no não circulante.

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2021 são de R\$ 16.106 (R\$16.208 em 31 de dezembro de 2020).

7. Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a. Informações de controladas e controladas em conjunto

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

	Participação no capital social- %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Investidas diretas/índiretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	907.216	961.680	1.384.500	1.324.720	(477.285)	(363.040)	(357.007)	(390.263)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	38.652	36.857	8.716	8.801	29.936	28.056	(1.983)	1.144
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.865	16.856	32	60	16.833	16.796	(71)	(56)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.964	21.521	1.766	1.841	8.199	19.680	47	342
Total investimentos			972.697	1.036.914	1.395.014	1.335.422	(422.317)	(298.508)	(359.014)	(388.833)

	Participação no capital social- %		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Investidas diretas/índiretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	(477.285)	(363.040)	(357.007)	(286.696)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(337.480)	(330.069)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	12.893	11.721	(925)	458
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.208	4.199	-	(14)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.978	9.384	22	162
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	(1.994)	(4.894)	2.645	(3.678)
Total investimentos			123.126	244.782	(357.007)	(286.696)	22.101	23.426	1.742	(3.072)

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

b. Informações da investida Alphaville Urbanismo S.A.

	Alphaville Urbanismo S.A.	
	31/12/2021	31/12/2020
Caixas e equivalente de caixa	9.841	2.961
Ativo Circulante	161.862	149.064
Ativo Não Circulante	745.354	812.616
Passivo Circulante (a)	587.847	468.718
Passivo Não Circulante (a)	796.653	856.002
	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	6.577	7.832
Custos operacionais	(22.573)	(42.229)
Depreciação e Amortização	(8.461)	(15.258)
Resultado Financeiro	(73.927)	(57.485)
Resultado Operação Continuada	(357.007)	(390.263)

(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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo anterior	244.782	353.973	23.426	28.526
Equivalência patrimonial	(357.007)	(286.696)	1.742	(3.072)
Integralização de capital	234.703	712.657	-	-
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	8.059	4.024	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(7.411)	265.593	-	-
Ganho/perda na variação de % de investimento (b)	-	(804.769)	-	-
Outros Investimentos	-	-	(3.067)	(2.028)
Saldo final	123.126	244.782	22.101	23.426

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

(b) O ganho/perda na variação de % de participação da investida AUSA em 2020 é decorrente do aumento de participação de 48,22% para 100%, este montante está registrado como reserva de capital no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (NE 17).

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:

Mais valia	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(228.710)	98.236	326.946	(221.299)	105.647
Investimentos em participações societárias - NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - NE 8 - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(337.480)	600.411	937.891	(330.069)	607.822

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 no consolidado.

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

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

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

9. Intangível

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Software - (a)	2.459	5.638
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	501.618	504.797

a. Software

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

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

Descrição	31/12/2019	Adições	Amortização	31/12/2020
Custo				
Software – Custo	56.977	181	-	57.158
Software - Amortização (a)	(42.055)	-	(9.465)	(51.520)
	14.922	181	(9.465)	5.638

(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:

	Consolidado				
	31/12/2019	Amortização	31/12/2020	Amortização	31/12/2021
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog*	-	-	-	-	-
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 31 de dezembro de 2021 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 31 de dezembro de 2021 quanto em 31 de dezembro de 2020 pelo valor da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 605.768 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 417.240 em 31 de dezembro de 2020) 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	
			31/12/2021	31/12/2020
CCB 1 (i)	mar/23	CDI + 4,50%	-	29.393
CCB 2 (i)	jun/22	CDI + 3,50%	-	15.288
CCB 3 (ii)	mar/22	CDI + 6,17%	661	3.306
CCB 4 (iii)	set/22	CDI + 6,17%	1.478	3.230
CCB 5 (iv)	mar/23	CDI + 6,17%	3.114	5.602
CCB 6 (v)	mai/23	CDI + 3,70%	-	24.967
CCB 7 (vi)	set/23	CDI + 10,56%	10.526	15.016
CCB 8 (vi)	set/23	CDI + 10,56%	10.526	15.016
CCB 9 (vii)	mar/22	Pré 15,53%	1.342	5.373
CCB 10 (viii)	dez/23	CDI + 4,80%	-	9.460
CDC 11 (ix)	out/22	Pré 12,83%	108	-
			27.755	126.651
Parcela circulante			17.925	50.167
Parcela não circulante			9.830	76.484

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 107.100, sendo R\$ 98.742 referente ao principal e R\$ 8.358 referente aos juros.

(i) Em 12 de novembro de 2015, o Grupo captou por meio de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$ 150.000 e a segunda (Série 2) no montante de R\$ 100.000, sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos Imobiliários. Em 09 de agosto de 2021, o Grupo realizou os pré-pagamentos total das 2 (duas) CCBs.

(ii) Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2021.

(iii) Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 7.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2021.

(iv) Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 10.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2021.

(v) Em 29 de Novembro de 2019, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 30.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 06 de agosto de 2021, o Grupo realizou o pré-pagamento total da CCB.

(vi) Em 25 de Setembro de 2020, o Grupo captou o montante de R\$ 30.000, através de 2 (duas) Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 15.000 cada com carência de 6 (seis) meses sem constituição de garantia. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2021.

(vii) Em 05 de Outubro de 2020, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 5.345 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2021.

(viii) Em 17 de Novembro de 2020, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 9.400 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 12 de agosto de 2021, o Grupo realizou o pré-pagamento total da CCB.

(ix) Em 04 de outubro de 2021, o Grupo realizou contrato de abertura de crédito para financiamento de bens e/ou serviços (CDC) no montante de R\$ 128 com prazo de 12 meses sendo garantido pela alienação fiduciária dos equipamentos.

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:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	50.167
2022	17.925	42.263
2023	9.830	34.221
Total	<u>27.755</u>	<u>126.651</u>

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 15,65% em 31 de dezembro de 2021 (5,55% em 31 de dezembro de 2020).

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total dos encargos financeiras	87.340	61.302
Encargos financeiros capitalizados	(2.538)	(2.157)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	<u>84.802</u>	<u>59.145</u>
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.208	21.396
Encargos financeiros capitalizados	2.538	2.157
Encargos apropriados ao resultado	(2.640)	(7.345)
Saldo final (NE 6)	<u><u>16.106</u></u>	<u><u>16.208</u></u>

11. Debêntures

As debêntures são representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	70.206	65.299
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	69.788	64.910
				<u>139.994</u>	<u>130.209</u>
Parcela circulante				19.994	10.209
Parcela não circulante				120.000	120.000

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	70.206	65.299
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	69.787	64.910
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	623.435	642.011
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	41.706	48.948
Sétima Emissão (iii)	-	CDI+5,85%	Março de 2022	-	30.874
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	103.287	-
(-) Custo de transação				(1.685)	-
				906.736	852.042
Parcela circulante				89.893	58.419
Parcela não circulante				816.843	793.623

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

Vencimento	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	58.419
2022	89.854	100.049
2023	220.140	229.914
2024 em diante	596.742	463.660
	906.736	852.042

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Primeira emissão (i)	25.068	50.056	75.124
Quarta emissão (ii)	7.413	3.496	10.909
Sétima Emissão (iii)	30.680	1.484	32.164
Oitava Emissão (vi)	2.582	2.690	5.272
	65.743	57.726	123.469

Controladora

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

Consolidado

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

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

(ii) Em 01 de janeiro de 2018, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada de debêntures, não conversíveis em Ações, em duas séries (2ª série não subscrita), com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$ 58.200, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos ao Grupo ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias. As debêntures da 4ª emissão estão vinculadas à 171ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da RB Capital Companhia de Securitização.

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

(iii) Em 02 de agosto de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada de debêntures simples não conversíveis em Ações, em série única, com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$ 44.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos ao Grupo ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias. Em 04 de agosto de 2021, o Grupo realizou o pré-pagamento total da debênture.

(iv) Em 02 de agosto de 2021, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada de debêntures simples não conversíveis em Ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, e com prazo de vencimento de seis anos e no valor total até R\$ 105.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo. O montante captado em 2021 foi de R\$ 100.741. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos ao Grupo ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias. As debêntures da 8ª emissão estão vinculadas à 371ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da RB Capital Companhia de Securitização.

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamentos de clientes	215.049	137.462
	215.049	137.462
Circulante	215.049	137.462

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	20.581	15.544
	20.581	15.544
Circulante	20.581	15.544

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Complemento de provisão (NE 22)	130.986	1.435	722	133.143
Pagamento ou realização de provisão	(107.689)	(17)	(3.489)	(111.195)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	68.594	-	752	69.346
Pagamento ou realização de provisão	(86.428)	(1.889)	(2.370)	(90.687)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Parcela circulante	30.076	13	878	30.967
Parcela não circulante	97.117	1.922	6.800	105.839

(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:

	31/12/2021	31/12/2020
Processos cíveis	92.036	126.339
Processos tributários	17.385	9.613
Processos trabalhistas	1.122	4.089
	110.543	140.041

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2021, corresponde a R\$ 20.941 (R\$27.358 em 31 de dezembro de 2020) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

(ii) Risco ambiental

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

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

b. Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

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

c. Compromissos

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

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

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

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020;

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. Está registrado nas rubricas direito de uso de ativo no ativo permanente (NE 8) em contrapartida no passivo arrendamento mercantil (NE 16).

15. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social corrente

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(375.475)	(417.139)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	127.662	141.827
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(57.179)	(64.229)
Plano de ações	(999)	-
Resultado com equivalência	592	(5)
Despesas não dedutíveis e outras	(20.290)	(13.792)
Créditos tributários não reconhecidos	(56.009)	(66.427)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(6.223)	(2.626)
Alíquota efetiva	-1,7%	-0,6%

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.983	2.310
Provisões para demandas judiciais	8.423	11.043
Ajuste a valor presente (AVP)	4.118	5.349
Provisões para distratos e risco de crédito	9.151	7.805
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	14.886	17.602
	<u>38.561</u>	<u>44.109</u>
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(19.317)	(23.604)
	<u>(19.317)</u>	<u>(23.604)</u>
Total Líquido	19.244	20.505
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	871.261	813.991
Créditos tributários não reconhecidos	(890.505)	(834.496)
	<u>(19.244)</u>	<u>(20.505)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

16. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores	36	4.908	57.350	91.608
Impostos diferidos (a)	-	-	37.865	52.106
Distratos a pagar	-	-	62.640	64.289
Arrendamento mercantil, líquido (b)	-	-	8.798	22.315
IPTU a pagar	-	-	14.802	12.044
Provisão gastos com escrituração (c)	-	-	12.260	11.381
Termo de compromisso para obras externas (d)	-	-	16.300	-
Outras contas a pagar	-	-	25.423	16.750
Total outras obrigações	<u>36</u>	<u>4.908</u>	<u>235.438</u>	<u>270.493</u>
Circulante	36	4.908	170.167	201.504
Não circulante	-	-	65.271	68.989

(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, e este passivo está descontado a valor presente 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 dezembro de 2021 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2020) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2020), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital no montante de R\$ 712.658 mediante a emissão de 1.353.119.346 novas ações ordinárias e sem valor nominal, distribuído da seguinte forma:

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

Em 30 de junho de 2020, a Companhia realizou a aquisição, para permanência em tesouraria no montante R\$ 5.107 em ações não integralizadas. Tais ações, após adquiridas, foram integralizadas pela Companhia mediante a utilização de sua reserva de capital, sem diminuição do capital social, e permanecerão em tesouraria.

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

No dia 04 de dezembro de 2020, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aumentou o capital social em R\$305.992, mediante a emissão de 10.372.630 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$29,50 por ação, através de oferta pública, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$25.622 e foram contabilizados no patrimônio líquido.

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

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 Bônus de subscrição

Em 9 de dezembro de 2020 foram emitidos 3.111.789 bônus de subscrição como vantagem adicional aos subscritores de ações na oferta pública da Companhia, que poderiam ser exercidos até 31 de dezembro de 2021 ou em até 10 (dez) dias da data de aprovação de um futuro aumento de capital, para subscrição pública ou privada, da Companhia, o que ocorrer primeiro. Após o término deste prazo, os Bônus de Subscrição que não forem exercidos serão extintos de pleno direito. Cada Bônus de Subscrição daria o direito à subscrição de uma ação da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 29,50 cada. Como não houve exercício do Bônus, os mesmos foram extintos integralmente.

17.5 Ganho/perda na variação de percentual em controlada

No decorrer do exercício de 2020, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% no montante de R\$ 526.611 em 31 de dezembro de 2020. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia. Não houve ganhos ou perdas no decorrer de 2021.

	<u>31/12/2020</u>
Ganho/Perda na diluição do % de participação	(804.769)
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158
	<u>(526.611)</u>

17.6 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 dezembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.7 Ações em tesouraria

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

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

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 50.400 (cinquenta mil e quatrocentas) ações foram adquiridas até 31 de dezembro de 2021, pelo valor de R\$ 1.380, totalizando R\$ 5.214.

17.8 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 dezembro de 2021 para a controladora. No período de 2021 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 483.

17.9 Plano de ações diferidas

Condições do plano

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

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

O Plano tem como objetivos: (a) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (b) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (c) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores

por meio de benefícios conforme a performance das ações; (d) incentivar a geração de resultados sustentáveis; e (e) atrair e reter os administradores e empregados da Companhia com a oportunidade de serem acionistas e na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído.

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

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

Valor justo do plano

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 a movimentação é a seguinte:

	<u>31/12/2021</u>
	Número de ações
Saldo inicial	560.395
Novas	8.968
Canceladas	(6.725)
Saldo final	<u>562.638</u>

17.10 Prejuízo por ação

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

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(377.126)	(306.709)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(16,82)	(13,68)

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 dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 individuais e consolidadas).

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

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
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (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)

Em 31 de dezembro de 2020	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	322.860	-	-	-	322.860
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	30.382	-	-	30.382
Contas a receber	448.463	419.649	137.963	143.230	1.149.305
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(50.167)	(76.484)	-	-	(126.651)
Debêntures (NE 11)	(58.419)	(329.963)	(463.660)	-	(852.042)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(90.815)	(103.109)	(29.564)	(21.447)	(244.935)
Fornecedores	(91.608)	-	-	-	(91.608)
Efeito líquido	480.314	(59.525)	(355.261)	121.783	187.311

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Em 30 de dezembro de 2021	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	11.137	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	110.340	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	51.703	-

Em 31 de dezembro de 2020	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	21.227	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	322.860	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	30.382	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 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 dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	Consolidado					
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	11.137	11.137	21.227	21.227	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	110.340	110.340	322.860	322.860	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	51.703	51.703	30.382	30.382	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	552.840	552.840	703.959	703.959	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	27.755	29.569	126.651	134.729	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	906.736	1.000.495	852.042	888.381	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	57.350	57.350	91.608	91.608	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 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.

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 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	27.755	126.651
Debêntures (NE 11)	139.994	130.209	906.736	852.042
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(29.188)	(283.050)	(121.477)	(344.087)
Dívida líquida do caixa	110.806	(152.841)	813.014	634.606
Patrimônio líquido	13.115	392.517	12.796	396.673

d. Análise de sensibilidade

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

Em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 8,76% e IGP-M a 17,79%, de um ano (CDI à 1,90% e IGP-M à 23,14% em 31 de dezembro de 2020).

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 dezembro de 2021:

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

Em 31 de dezembro de 2020:

Operação	Valor Contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	322.860	6.134	3.010	1.505	(1.505)	(3.010)
Empréstimos e financiamentos	126.652	2.406	1.181	590	(590)	(1.181)
Debêntures	852.042	16.189	7.943	3.972	(3.972)	(7.943)
Efeito líquido da variação do CDI	1.301.554	24.729	12.134	6.067	(6.067)	(12.134)
Contas a receber	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)
Efeito líquido da variação do IGP-M	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	-	-	4.289	6.316
	-	-	4.289	6.316
Dividendos a receber	-	-	2.156	2.156
Circulante	-	-	6.445	8.472
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	117	-	933	944
	117	-	933	944
Dividendos a pagar	-	-	390	402
Circulante	117	-	1.323	1.346

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

19.2 Outras partes relacionadas

a. Conselho de Administração

i. Felipe Nobre

O Sr. Felipe Nobre, membro do conselho de administração, eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2021, é sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda., responsável pela gestão das carteiras dos seguintes fundos: (i) Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, (ii) Civitas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 34.395.364/0001-30, (iii) Civitas Júnior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.731/0001-42, (iv) Civitas Mezanino Fundo de Investimento Multimercado Crédito

Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.741/0001-88, e (v) Civitas Sênior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.138.119/0001-00 (“Fundos Civitas”).

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. O total de ativos adquiridos pelos Fundos em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 23.880 (20.895 no % AVLL).

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, eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2021, 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 tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias e, em 30 de setembro de 2021 adquiriu 170 lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 15.794 (R\$ 14.249 no % AVLL).

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

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

A venda desse estoque gerou uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 12.634 e lucro bruto operacional de R\$ 2.188. O valor recebido no ato da venda foi de R\$ 14.175.

Em 18 de outubro de 2021, a SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda., adquiriu lotes, direitos creditórios imobiliários e cessão parcial de direitos, da empresa JOWA Participações Ltda., parceira da Alphaville nos empreendimentos Terras Alphaville Senador Canedo I, II e III. Essa transação não envolveu nenhum ativo ou obrigação da Alphaville e não causou nenhum impacto no resultado ou patrimônio da Companhia. Adicionalmente, não houve alterações nas condições contratuais mantidas entre a Alphaville e a JOWA Participações Ltda. em relação aos ativos e passivos transacionados.

b. Comitê de Auditoria

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 154 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

c. Venda de lotes para pessoas chaves e administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram realizadas vendas de seis lotes do empreendimento Alphaville Guarajuba^a, no valor total de R\$ 8.340 (R\$ 5.421 no %AVLL), para pessoas chaves e membros da Administração em condições normais de mercado, considerando um desconto adicional em conformidade com a política interna de venda de lotes a colaboradores e foram decididamente aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Essas vendas geraram apropriação de receita líquida no valor de R\$ 166 e lucro bruto operacional de R\$ 74. O valor recebido no ato das vendas foi de R\$ 784.

19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$ 922 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 1.288 em 31 de dezembro de 2020), 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 29 de abril de 2021, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2021, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.804. O valor pago no período de R\$ 4.572 (R\$ 6.019 em 2020), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

19.5 Contratos de sub-locação

A Investida “AUSA” era locatária de 3.928 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tinha vencimento em 14/08/2025 e foram sublocados os 2.031 m² para duas empresas distintas, sendo uma ligada ao grupo controlador da Companhia. O valor do metro quadrado praticado na sublocação correspondia, na média, ao mesmo valor por m² de locação. No início do segundo trimestre de 2021, foi assinado um aditamento e instrumento particular de distrato parcial, o qual alterou o objeto do contrato, distratando a locação do 3º andar

e parte do 4º andar, além de encerrar a sub-locação acima mencionada, assim como prorrogou o prazo de vigência da parte remanescente do 4º andar (1.015,57 m²) para 14/08/2027.

19.6 Participação nos resultados

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

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

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

20. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	201.257	101.962
Prestação de serviços	5.304	2.771
Reversão da provisão para distratos	29.186	79.166
Deduções da receita bruta	(7.846)	(3.697)
Receita operacional líquida	227.901	180.202

21. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo dos lotes vendidos	-	-	(172.020)	(183.592)
Custo de serviços	-	-	(4.968)	-
Custo indiretos e outros	-	-	(16.385)	(13.485)
Reversão da provisão de custo distrato	-	-	(30.150)	(43.334)
Amortização de mais valia	-	-	(7.411)	(16.899)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	7.926	20.816
Manutenção/garantia	-	-	(6.766)	621
Custo dos empreendimentos:	-	-	(229.774)	(235.873)
Encargos financeiros	-	-	(2.640)	(7.345)
	-	-	(232.414)	(243.218)
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	-	-	(32.402)	(19.483)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(2.341)	(1.850)
	-	-	(34.743)	(21.333)

Despesas gerais e administrativas:

Despesas com salários e encargos	(759)	-	(28.912)	(23.392)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	(3.729)	(8.187)
Despesa com participação nos resultados (NE 19.6)	-	-	(6.676)	-
Despesa com plano de ações (NE 17.9)	(2.938)	-	(2.938)	-
Despesas com serviços prestados	(1.952)	(546)	(22.141)	(24.601)
Despesas com informática	-	-	(11.176)	(9.213)
Outras	(2.244)	(29)	(3.337)	(2.722)
	<u>(7.893)</u>	<u>(575)</u>	<u>(78.909)</u>	<u>(68.115)</u>

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para contingências	(69.346)	(133.143)
Reversão (provisão) para risco de crédito	(854)	9.181
Outras despesas e receitas, líquidas	(60.582)	(6.824)
Total	<u>(130.782)</u>	<u>(130.786)</u>

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendimento de aplicações financeiras	5.241	993	6.518	927
Rendimento de cota subordinada e outras	-	67	24.085	12.867
Total receitas financeiras	<u>5.241</u>	<u>1.060</u>	<u>30.603</u>	<u>13.794</u>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(9.784)	(7.782)	(84.802)	(59.145)
Despesas bancárias	(54)	(24)	(1.656)	(2.482)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	(39.521)	(57.505)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(184)	(4)	(23.811)	(9.631)
Total despesas financeiras	<u>(10.022)</u>	<u>(7.810)</u>	<u>(149.790)</u>	<u>(128.763)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(4.781)</u>	<u>(6.750)</u>	<u>(119.187)</u>	<u>(114.969)</u>

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	947.296	573.077
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	370.475	332.667
Distratos - receitas estornadas	(52.675)	(73.557)
Total Líquido	<u>317.800</u>	<u>259.110</u>
Receita de vendas apropriar (a-b) (a)	629.496	313.967
(ii) Receita indenização por distrato	194	(567)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.868	4.151

(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	8.638	28.504
Ajustes em contas a receber de clientes	(6.949)	(20.100)
Receita indenização por distratos	(338)	(1.681)
Total	1.351	6.723
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	560.816	376.903
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(226.524)	(219.608)
(c) Distratos – custos de construção	30.643	44.371
Total Líquido	(195.881)	(175.237)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c) (b)	364.935	201.666
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	171.300	89.126
(b) Custos de construção incorridos	(15.942)	(17.639)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	155.358	71.487

(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:

Controladora	Transações:			Controladora
	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa		
	31/12/2020	Pagamento juros	Juros	31/12/2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	130.209	(47)	9.832	139.994
Consolidado	Transações:			Consolidado
	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa		
	31/12/2020	Captações	Pagamento juros Pagamento principal	Juros 31/12/2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	978.693	100.741	(66.084) (164.485)	87.340 936.205

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

26. Seguros

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

Modalidade	Consolidado 31/12/2021
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	21.014
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	227.850
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	109.111
e) Execuções judiciais	44.624
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	<u>474.925</u>

27. Apresentação de Informações por segmento

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

28. Eventos Subsequentes

Durante o período de exames das demonstrações financeiras da Companhia, que compreendem o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 até a data da emissão das demonstrações financeiras, a administração da Companhia não identificou e/ou tem conhecimento de eventos relevantes a serem divulgados como eventos subsequentes.