

Índice

Dados da Empresa

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

Dfs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	23
-----------------------------------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	82
--------------------------------------------------	----

Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)	86
---------------------------------------------------------------------------------------	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	90
-------------------------------------------------------------	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	91
--------------------------------------------------------------------	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
Total	22.415.794
Em Tesouraria	
Ordinárias	22.402
Preferenciais	0
Total	22.402

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	528.250	355.934	2.362
1.01	Ativo Circulante	283.468	1.961	2.362
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.300	0	2.028
1.01.02	Aplicações Financeiras	277.750	1.620	0
1.01.03	Contas a Receber	418	341	334
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	418	341	334
1.02	Ativo Não Circulante	244.782	353.973	0
1.02.02	Investimentos	244.782	353.973	0
1.02.02.01	Participações Societárias	244.782	353.973	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	528.250	355.934	2.362
2.01	Passivo Circulante	15.733	3.126	187.800
2.01.02	Fornecedores	4.908	3	42
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	10.209	3.026	0
2.01.04.02	Debêntures	10.209	3.026	0
2.01.05	Outras Obrigações	616	97	6
2.01.05.02	Outros	616	97	6
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	616	97	6
2.01.06	Provisões	0	0	187.752
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	187.752
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	0	0	187.752
2.02	Passivo Não Circulante	120.000	120.000	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000	0
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000	0
2.03	Patrimônio Líquido	392.517	232.808	-185.438
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.265.000	1.259.893
2.03.02	Reservas de Capital	1.054.964	904.550	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.107	-5.107	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.060.071	909.657	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.243.451	-1.936.742	-1.445.331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-299.959	-490.580	-548.256
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-575	-550	-332
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.688	-25.680	-12.245
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-12.565	-25.610	-12.245
3.04.05.03	Outras Despesas Operacionais	-123	-70	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-286.696	-464.350	-535.679
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-299.959	-490.580	-548.256
3.06	Resultado Financeiro	-6.750	-831	116
3.06.01	Receitas Financeiras	1.060	2.203	119
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.810	-3.034	-3
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-306.709	-491.411	-548.140
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-306.709	-491.411	-548.140
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-306.709	-491.411	-548.140
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-13,68000	-21,92000	-6,57000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-306.709	-491.411	-548.096
4.03	Resultado Abrangente do Período	-306.709	-491.411	-548.096

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.681	1.619	-206
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	334	1.574	-174
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-306.709	-491.412	-548.096
6.01.01.03	Amortização de mais valia	12.565	25.610	12.245
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados	7.782	3.026	0
6.01.01.08	Outras provisões	0	0	-2
6.01.01.16	Resultado de equivalência patrimonial	286.696	464.350	535.679
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.347	45	-32
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-78	-7	-47
6.01.02.05	Fornecedores	4.906	-39	9
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	519	91	6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-280.153	-128.371	0
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-287.995	-1.620	0
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	11.865	0	0
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-4.023	-126.751	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	279.772	124.724	0
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	280.371	0	0
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	0	120.000	0
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-599	0	0
6.03.08	Perdão de dívida	0	4.724	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.300	-2.028	-206
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	2.028	2.234
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.300	0	2.028

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808
5.04	Transações de Capital com os Sócios	341.626	124.792	0	0	0	466.418
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.025	0	0	0	712.658
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-25.622	0	0	0	-25.622
5.04.08	Aumento de capital por oferta de ações	305.993	0	0	0	0	305.993
5.04.09	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-306.709	0	-306.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-306.709	0	-306.709
5.07	Saldos Finais	1.606.626	1.029.342	0	-2.243.451	0	392.517

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	909.657	0	0	0	909.657
5.04.08	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	909.657	0	0	0	909.657
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-491.411	0	-491.411
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-491.411	0	-491.411
5.07	Saldos Finais	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	-5.107	0	-897.235	0	362.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	-5.107	0	-897.235	0	362.658
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-548.096	0	-548.096
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-548.096	0	-548.096
5.07	Saldos Finais	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-575	-550	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-575	-550	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-575	-550	0
7.04	Retenções	-12.688	-25.680	-12.533
7.04.02	Outras	-12.688	-25.680	-12.533
7.04.02.01	Amortização de mais valia	-12.565	-25.610	-12.245
7.04.02.02	Outras	-123	-70	-288
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.263	-26.230	-12.533
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-285.636	-462.147	-535.560
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-286.696	-464.350	-535.679
7.06.02	Receitas Financeiras	1.060	2.203	119
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-298.899	-488.377	-548.093
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-298.899	-488.377	-548.093
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.810	3.034	3
7.08.03.01	Juros	7.810	3.034	3
7.08.05	Outros	-306.709	-491.411	-548.096
7.08.05.02	Prejuízos absorvidos	-306.709	-491.411	-548.096

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	2.295.251	2.226.036	2.578.421
1.01	Ativo Circulante	947.064	808.547	1.031.467
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.227	23.087	13.310
1.01.02	Aplicações Financeiras	322.860	37.024	62.408
1.01.03	Contas a Receber	202.711	209.529	234.312
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	400.266	538.907	721.437
1.01.08.03	Outros	400.266	538.907	721.437
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	366.101	481.333	669.333
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	34.165	57.574	52.104
1.02	Ativo Não Circulante	1.348.187	1.417.489	1.546.954
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	785.685	844.193	987.169
1.02.01.04	Contas a Receber	501.248	571.139	683.923
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	284.437	273.054	303.246
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	211.897	235.044	252.886
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	2.156	3.211	3.093
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	6.316	731	17.315
1.02.01.10.06	Outros créditos	64.068	34.068	29.952
1.02.02	Investimentos	23.426	28.526	30.299
1.02.02.01	Participações Societárias	23.426	28.526	30.299
1.02.03	Imobilizado	34.279	30.689	5.793
1.02.04	Intangível	504.797	514.081	523.693

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	2.295.251	2.226.036	2.578.421
2.01	Passivo Circulante	630.004	470.779	573.343
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.060	36.281	47.233
2.01.01.01	Obrigações Sociais	49.060	36.281	47.233
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	49.060	36.281	47.233
2.01.02	Fornecedores	91.608	95.683	97.725
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	108.586	75.920	223.962
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.167	57.465	86.058
2.01.04.02	Debêntures	58.419	18.455	137.904
2.01.05	Outras Obrigações	355.660	232.313	204.423
2.01.05.02	Outros	355.660	232.313	204.423
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	402	1.529	1.953
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	137.462	70.123	44.535
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	15.544	39.257	32.965
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	944	731	0
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	91.412	36.230	56.079
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	109.896	84.443	68.891
2.01.06	Provisões	25.090	30.582	0
2.01.06.02	Outras Provisões	25.090	30.582	0
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	25.090	30.582	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.268.574	1.217.572	2.255.092
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	870.107	921.624	1.999.584
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	76.484	93.482	130.463
2.02.01.02	Debêntures	793.623	828.142	1.869.121
2.02.02	Outras Obrigações	247.551	167.374	145.323
2.02.02.02	Outros	247.551	167.374	145.323
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	25.039	23.297	23.404
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	153.523	53.405	45.250
2.02.02.02.05	Outras obrigações	68.989	90.672	76.669

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04	Provisões	150.916	128.574	110.185
2.02.04.02	Outras Provisões	150.916	128.574	110.185
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	17.859	22.957	25.400
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	133.057	105.617	84.785
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	396.673	537.685	-250.014
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.265.000	1.259.893
2.03.01.01	Capital Social	1.581.004	1.265.000	1.259.893
2.03.02	Reservas de Capital	1.054.964	904.550	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.107	-5.107	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.060.071	909.657	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.243.451	-1.936.742	-1.445.331
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.156	304.877	-64.576

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	180.202	164.200	52.039
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-243.218	-319.474	-206.545
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-243.218	-319.474	-206.545
3.03	Resultado Bruto	-63.016	-155.274	-154.506
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-239.154	-271.217	-253.214
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.333	-38.951	-42.209
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-68.115	-64.671	-101.831
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-15.848	-16.761	0
3.04.04.01	Depreciação e Amortização	-15.848	-16.761	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-130.786	-144.904	-103.464
3.04.05.01	Amortização de mais valia	0	-700	-697
3.04.05.02	Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais	0	-144.204	-102.767
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.072	-5.930	-5.710
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-302.170	-426.491	-407.720
3.06	Resultado Financeiro	-114.969	-394.723	-376.734
3.06.01	Receitas Financeiras	13.794	7.770	10.343
3.06.02	Despesas Financeiras	-128.763	-402.493	-387.077
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-417.139	-821.214	-784.454
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.626	-2.023	-6.388
3.08.01	Corrente	-2.626	-2.023	-6.631
3.08.02	Diferido	0	0	243
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-419.765	-823.237	-790.842
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-419.765	-823.237	-790.842
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-306.709	-491.411	-548.096
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-113.056	-331.826	-242.746
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-13,68000	-21,92000	-6,57000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-419.765	-823.237	-790.842
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-419.765	-823.237	-790.842
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-306.709	-491.411	-548.096
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-113.056	-331.826	-242.746

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-63.417	-93.389	-92.811
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-315.391	-372.223	-180.972
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-417.139	-821.214	-784.454
6.01.01.02	Depreciação e amortização	15.848	16.761	13.469
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	16.899	36.586	17.326
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-50.719	-64.781	0
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	61.302	358.005	318.163
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-45.013	-56.376	43.506
6.01.01.07	Provisão para garantia	-621	7.887	6.894
6.01.01.08	Outras provisões	0	0	-3
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	133.143	145.376	118.142
6.01.01.10	Provisão para perda na realização de estoques	-20.816	1.891	33.267
6.01.01.11	Provisão para participação nos lucros	0	-8.861	13.189
6.01.01.12	Provisão para perda sobre CRI	-12.514	641	9.895
6.01.01.13	Provisão gastos com escrituração	121	-2.359	13.701
6.01.01.14	Desconto financeiro na cessão de recebíveis	1.046	8.277	10.223
6.01.01.15	Resultado de equivalência patrimonial	3.072	5.930	5.710
6.01.01.16	Baixas de Imobilizado	0	14	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	251.974	278.834	88.161
6.01.02.01	Contas a receber	215.775	236.782	428.955
6.01.02.02	Lotes a comercializar	115.861	168.065	-204.932
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	4.542	-3.544	-61.181
6.01.02.04	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	67.339	25.588	-3.990
6.01.02.05	Fornecedores	-4.074	-2.042	13.396
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.456	-2.091	-19.996
6.01.02.07	Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de uso	-6.627	-6.203	0
6.01.02.08	Outras obrigações	-133.219	-151.433	-57.761
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-9.453	15.735	0
6.01.02.10	Imposto de renda e contribuição social pago	-2.626	-2.023	-6.330

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-293.962	-106.549	56.723
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-10.155	-1.606	-2.665
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-563.658	-882.647	-972.696
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	277.823	908.032	1.028.184
6.02.04	Acréscimo de investimentos	2.028	-130.328	3.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	355.519	209.715	3.686
6.03.01	Aumento de capital	0	50.000	0
6.03.02	Aumento de capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	280.371	0	0
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	64.745	405.749	249.600
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-102.140	-150.499	-76.665
6.03.06	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-42.758	-88.565	-123.090
6.03.07	Perdão de dívida	0	4.724	0
6.03.08	Cessão de créditos recebíveis	155.301	-11.694	0
6.03.09	Cessão de direito creditório	0	0	-46.159
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.860	9.777	-32.402
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.087	13.310	45.712
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.227	23.087	13.310

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	341.626	124.792	0	0	0	466.418	-187.665	278.753
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.025	0	0	0	712.658	619	713.277
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.064	-1.064
5.04.08	Aumento de capital por oferta de ações	305.993	0	0	0	0	305.993	0	305.993
5.04.09	Gastos com emissões de ações	0	-25.622	0	0	0	-25.622	0	-25.622
5.04.10	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611	-187.220	-713.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-306.709	0	-306.709	-113.056	-419.765
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-306.709	0	-306.709	-113.056	-419.765
5.07	Saldos Finais	1.606.626	1.029.342	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438	-64.576	-250.014
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438	-64.576	-250.014
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	909.657	0	0	0	909.657	701.279	1.610.936
5.04.08	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	909.657	0	0	0	909.657	-909.657	0
5.04.09	Aumento do capital dos não controladores	0	0	0	0	0	0	1.610.936	1.610.936
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-491.411	0	-491.411	-331.826	-823.237
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-491.411	0	-491.411	-331.826	-823.237
5.07	Saldos Finais	1.265.000	904.550	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.265.000	-5.107	0	-897.235	0	362.658	179.696	542.354
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.265.000	-5.107	0	-897.235	0	362.658	179.696	542.354
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-1.510	-1.510
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.510	-1.510
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-548.096	0	-548.096	-242.762	-790.858
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-548.096	0	-548.096	-242.762	-790.858
5.07	Saldos Finais	1.265.000	-5.107	0	-1.445.331	0	-185.438	-64.576	-250.014

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	183.899	167.535	61.125
7.01.02	Outras Receitas	183.899	167.535	61.125
7.01.02.01	Venda de lotes	101.962	53.249	229.073
7.01.02.02	Reversão de Provisão para distratos	79.166	108.961	-171.129
7.01.02.03	Prestação de serviços	2.771	5.325	3.181
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-301.087	-401.202	-293.956
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-264.551	-358.643	-248.753
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-36.536	-42.559	-45.203
7.03	Valor Adicionado Bruto	-117.188	-233.667	-232.831
7.04	Retenções	-146.634	-153.136	-130.455
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.848	-16.761	-13.469
7.04.02	Outras	-130.786	-136.375	-116.986
7.04.02.01	Amortização de mais valia	0	-700	-697
7.04.02.02	Outros	2.357	0	-116.289
7.04.02.03	Provisão para demandas judiciais	-133.143	-135.675	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-263.822	-386.803	-363.286
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.722	1.840	4.633
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.072	-5.930	-5.710
7.06.02	Receitas Financeiras	13.794	7.770	10.343
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-253.100	-384.963	-358.653
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-253.100	-384.963	-358.653
7.08.01	Pessoal	31.579	30.423	29.638
7.08.01.04	Outros	31.579	30.423	29.638
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	31.579	30.423	29.638
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.323	5.358	15.474
7.08.02.01	Federais	6.323	5.358	15.474
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	128.763	402.493	387.077
7.08.03.01	Juros	128.763	402.493	387.077
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-419.765	-823.237	-790.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-306.709	-491.411	-548.096
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-113.056	-331.826	-242.746

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

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 2020

Mensagem da Administração

Prezados (as),

Esperamos que, na medida do possível, todos estejam bem no atual cenário complexo e delicado em que vivemos. E que em breve possamos restabelecer nossas conexões e redescobrir alguns prazeres que possam ter ficado para trás.

O ano de 2020 ficará marcado pelas significativas transformações impostas à sociedade. As pessoas foram surpreendidas por uma pandemia sem precedentes na nossa história recente e tiveram que se adaptar a novas formas de convívio. As empresas, por sua vez, foram obrigadas a repensar e, em muitos casos, reinventar seus negócios em decorrência dos impactos da COVID-19.

Para Alphaville não foi diferente. Iniciamos 2020 com otimismo e um *pipeline* de lançamentos muito robusto, resultado da qualidade de nossos R\$ 17 bilhões de *landbank*, portfólio de produtos, força e credibilidade da marca Alphaville e do aperfeiçoamento do modelo de negócios da Companhia em curso a partir dos lançamentos de 2019.

A Alphaville iniciou, no final de 2018, um aperfeiçoamento do modelo de negócios com foco em: (1) lançamentos com baixa exposição de caixa; (2) vendas com alienação fiduciária, mitigando o futuro efeito do distrato; (3) redução de despesas administrativas e operacionais; (4) revisão de processos internos e estrutura organizacional para ganho de eficiência operacional; (5) reciclagem da carteira de recebíveis inadimplentes.

Desde então a Companhia retomou os lançamentos priorizando projetos com alta velocidade de vendas e maiores margens, foco na venda de estoques críticos, redução da inadimplência e contencioso e entrega de obras. A adoção dessas medidas tem resultado em melhor desempenho operacional nos últimos trimestres.

Nos primeiros meses do ano lançamos dois empreendimentos - um em São José dos Campos/SP e outro em Guarapari/ES. Ambos obtiveram bastante sucesso e registraram vendas superiores a 85% das unidades durante o ano.

Com o advento da COVID-19, em março de 2020 tivemos que rapidamente ajustar as operações da Companhia em função das medidas restritivas adotadas pelas autoridades para enfrentamento da pandemia. Nossa primeira atitude foi proteger nossos colaboradores, clientes e parceiros. Adotamos o *home office*, fechamos stands de vendas e canteiros de obras.

Os investimentos realizados pela Companhia em tecnologia e melhorias de processos nos últimos anos permitiram uma rápida, segura e bem-sucedida transição para o regime de *home office*. Conseguimos manter nosso ritmo de trabalho e até melhorar nossa eficiência em diversos aspectos. Indicadores operacionais como recuperação de créditos e atendimento a clientes, por

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

exemplo, tiveram resultados muito positivos, inclusive superando as metas estabelecidas pré-pandemia.

Passados poucos meses do início da pandemia, começamos a perceber reflexos positivos no nosso negócio. Famílias começaram a se adaptar às novas práticas de trabalho e educação remotos e passaram a buscar maior qualidade de vida proporcionada por condomínios fechados. Diversas reportagens em veículos de comunicação como *Infomoney*, *Estadão*, *Veja São Paulo* e *Valor Econômico*, indicam que a adoção de modelos de *home office* e a evolução do ensino a distância são possivelmente as maiores transformações nas relações das pessoas com o trabalho e com a educação nas últimas décadas. Acreditamos que essas tendências, em certo grau, são irreversíveis e representam aumento estrutural na demanda pelos produtos da Companhia, principalmente em um ambiente com taxas de juros mais baixas do que as historicamente verificadas no país.

Em dezembro de 2020 lançamos 2 novos projetos – a 5ª fase de um empreendimento localizado em Votorantim, na região metropolitana de Sorocaba/SP e a 2ª fase de lotes comerciais no empreendimento localizado na região metropolitana de Fortaleza/CE. Ambos largaram com ótimas velocidades de vendas.

Do lado comercial, mais uma vez a Companhia colheu frutos dos investimentos realizados nos últimos anos. O sistema proprietário de vendas – que gerencia 1.028 imobiliárias e 3.374 corretores em 117 cidades permite vendas remotas e controle *on line* do processo comercial em todo o Brasil. A digitalização dos processos, as ferramentas de marketing e visitação digital e o espírito empreendedor e inovador da Companhia proporcionaram a retomada e aceleração das vendas a partir da metade do 2º trimestre do ano. Como resultado, atingimos o recorde absoluto de 60% de VSO de venda de estoque¹ no 2º semestre. Esta robusta velocidade de vendas nos levou a finalizar o ano com R\$ 170 milhões de estoque referentes aos projetos lançados até 2018, o menor patamar histórico.

Um exemplo de inovação da Companhia foi a implantação, durante a pandemia, do AlphaMarket - uma loja de conveniência 100% automatizada e que dispensa a necessidade de funcionários, localizada dentro dos residenciais Alphaville. O AlphaMarket oferece aos moradores a comodidade de comprar cerca de 600 produtos de consumo recorrente, como alimentos, bebidas, laticínios e itens de higiene e limpeza. Hoje já são 22 AlphaMarkets em operação pelo Brasil e mais de 10 em implantação.

Com a necessidade de postergação de diversos lançamentos em função da pandemia, a Companhia encerrou o ano com R\$316 milhões em lançamentos (VGV² %AVLL), enquanto as vendas totalizaram R\$ 419 milhões (VGV² %AVLL). Apesar dos significativos desafios enfrentados, registramos melhora em nossos resultados, principalmente na geração caixa proveniente das atividades operacionais e da cessão de créditos recebíveis³ de R\$ 92 milhões em 2020, aumento substancial de R\$ 197 milhões quando comparado a 2019, além de melhoras na Margem Bruta e no Resultado Líquido nesse período. Vale ressaltar que os resultados de 2019 já haviam representado melhoras significativas em relação aos de 2018.

¹ 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.

² VGV – Valor Geral de Venda: considera o valor de venda do imóvel incluído a receita do financiamento.

³ Informação proveniente da “Demonstração do Fluxo de Caixa” das Demonstrações Financeiras.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

Os resultados começam a refletir o aprimoramento do modelo de negócio da Companhia. Desde 2019 temos buscado lançar projetos com margens mais elevadas, exposição de capital reduzida e vendas realizadas com a previsão de alienação fiduciária nos contratos. Temos convicção de que o atual modelo de negócio da Companhia é mais robusto e rentável, incorporando os aprendizados do passado, de forma que iniciamos o novo ciclo com um modelo de negócio aprimorado e mais sustentável.

Fluxo de Caixa Operacional⁴ (R\$ Milhões)

No entanto, não obstante às evoluções mencionadas acima, os resultados 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.

O final do ano marcou também a realização do processo de abertura de capital da Companhia, no qual foram captados R\$ 306 milhões para continuar investindo na retomada dos lançamentos e na plataforma alpha casas, além da utilização de recursos para os negócios ordinários, como execução de obras, amortização de contratos financeiros e reforço do capital de giro.

O ano de 2020 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 2020 desenvolvemos várias ações nessa direção, tais como parcerias com arquitetos para elaboração de projetos diferenciados, com construtoras e fornecedores para aprimoramento de métodos construtivos sustentáveis e com agentes financeiros para viabilizar linhas de financiamento aos clientes. Construímos em 2020 uma casa modelo no empreendimento de Nova Esplanada na região de Sorocaba/SP. A Companhia continua avançando no desenvolvimento da plataforma alpha casas, oferecendo soluções completas de casas para seus clientes, tanto nos empreendimentos já lançados quanto em futuros lançamentos.

Adicionalmente, gostaríamos de destacar a forte atuação da Companhia nas áreas de governança, ambiental e social. A sigla ESG⁵ está em voga atualmente, mas há muito está no DNA da Companhia. Por 15 anos a Companhia foi controlada por empresa de capital aberto e/ou fundos de *private equity*, que sempre exigiram elevados níveis de governança, agora também reforçados pelo arcabouço do Novo Mercado. As ações ambientais também estão no centro da atuação da

⁴ Fluxo de Caixa Operacional: considera o “Caixa Líquido Atividades Operacionais” e a “Cessão de créditos recebíveis”, ambos parte integrante da “Demonstração do Fluxo de Caixa” das Demonstrações Financeiras.

⁵ Environmental, Social and Governance (Corporate Governance).

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

Companhia, através de atividades como monitoramento e preservação de fauna, recuperação de áreas degradadas e da biodiversidade, entre outras. Na área social, temos muito orgulho do trabalho realizado há 20 anos pela Fundação Alphaville, desenvolvendo programas sociais nas regiões onde nossos empreendimentos são implantados. Nosso engajamento e compromisso com esses temas seguem no topo das prioridades da Companhia.

Em resumo, o ano de 2020, apesar de desafiador em diversos aspectos, mostrou que a Alphaville possui todos os fundamentos para construir um novo e promissor ciclo de crescimento.

Relacionamento com auditores independentes

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

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 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 2020.

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 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.

Diretor Presidente/a Administração

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

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 a participação de 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 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.

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Patria Investimentos ("Fundos Patria") com participação de 76,3% e volume total de 17.097.480 ações ordinárias.

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

Base de Elaboração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 413 milhões (R\$ 823 milhões em 31 de dezembro de 2019), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.236 milhões (R\$ 1.937 milhões em 31 de dezembro de 2019), 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 novo acesso ao mercado de capitais através de oferta de ações.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais relevantes, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação.

Considerando o plano de negócios e a posição de caixa atual da Companhia proveniente dos recursos captados via IPO, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações 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.

2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas

Em 29 de março de 2021, 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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação na seguinte proporção:

	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>
Investidas	31/12/2020	31/12/2019
Alphaville Urbanismo S.A.(“AUSA”)	100%	48,22%

Em 31 de dezembro 2019 houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, por meio do qual a Gafisa S.A. se retirou da sociedade, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debêntures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%, tal fato, não altera a condição da Companhia de controladora da AUSA.

Esse poder de controle se consumava de forma tácita, na medida em que os acionistas não controladores da Companhia, detentores de 51,78% das ações da AUSA exercem seus direitos de voto, conforme instruções da Companhia e acordado entre as partes.

Em 30 de junho de 2020 houve uma reorganização societária no Grupo, mediante o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 712.658, representado pela emissão de 1.353.119.346 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado por meio da contribuição de 108.393.588 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da AUSA.

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

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

2.2 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

2.3 Resumo das principais práticas contábeis

2.3.1 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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 2.3.2.

2.3.2 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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 2.3.7);
- 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 ".

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

- 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 (IFRIC) mencionado, 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.

2.3.3 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:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

<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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

2.3.4 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.

As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros (NE 4.2).

2.3.5 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 Geral de Preços de Mercado - "IGP-M".

2.3.6 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).

2.3.7 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

2.3.8 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.

2.3.9 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.

2.3.10 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.

2.3.11 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 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*.

2.3.12 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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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*”).

2.3.13 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.

2.3.14 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.

2.3.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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.

2.3.16 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Controlada incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros, bônus 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 sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

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

2.3.17 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).

2.3.18 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.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

2.3.19 Imposto sobre vendas

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos sobre vendas.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, 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, sem deduções em relação a custos.

2.3.20 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.

2.3.21 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.

2.3.22 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 norma

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

3.1 Normas alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos abaixo aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2020.

A partir de 1º de janeiro de 2020, as seguintes normas estão vigentes:

(i) Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios determina que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos, deve incluir, no mínimo, um *input* - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar *output* - saída de recursos.

(ii) Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros de referência. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre a taxa de juros de referência designada como risco protegido de *hedge* e/ou o exercício ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de *hedge* ou do instrumento de *hedge*.

(iii) Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material, esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se puder ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários das demonstrações contábeis.

A partir de 1º de junho de 2020, 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) Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16)
- (ii) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15 / IFRS 3)
- (iii) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1)
- (iv) IFRS 17 – Contratos de seguros

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	5.300	-	21.227	23.087
Caixa e equivalentes de caixa	5.300	-	21.227	23.087

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fundos de investimento (a)	-	-	22	3.505
Certificados de depósitos bancários (b)	277.750	1.620	317.663	28.369
Créditos restritos (c)	-	-	5.175	5.150
	277.750	1.620	322.860	37.024

- (a) Em 31 de dezembro de 2020, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 89,49% CDI no ano (98,67% em 2019).
- (b) Em 31 de dezembro de 2020, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, em sua maioria de 100,0% (97,0% em 2019) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro (terreneiro – NE 2.3.2 (ii)), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliados ao valor justo, contra o resultado do exercício.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Promitentes compradores de lotes	1.149.305	1.366.289
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(106.088)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(339.258)	(428.659)
	<u>703.959</u>	<u>780.668</u>
Circulante	202.711	209.529
Não circulante	501.248	571.139

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas:		
Até 90 dias	31.543	43.748
De 91 até 180 dias	17.240	19.182
Acima de 180 dias	129.664	162.116
Total vencidas	<u>178.447</u>	<u>225.046</u>
A vencer:		
	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	302.735
2021	270.016	208.840
2022	192.261	135.432
2023	132.918	117.563
2024	94.470	97.909
2025 em diante	281.193	278.764
Total a vencer	<u>970.858</u>	<u>1.141.243</u>
Total de vencidas e a vencer	<u>1.149.305</u>	<u>1.366.289</u>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(106.088)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(339.258)	(428.659)
Total Geral	<u>703.959</u>	<u>780.668</u>

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 esta mencionado na NE 24.

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no exercício 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".

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Receita operacional líquida” do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi uma receita de R\$50.719 (R\$64.781 em 31 de dezembro de 2019).

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 (NE 2.3.3 (iv)). 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” 1,3%;
- b) “vencidos até 90 dias” 4,4%;
- c) “vencidos entre 91 a 180 dias” 8,1%;
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 10,8%

Nas provisões para distratos:

- a) “vencidos acima de 360 dias” 81,9%

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na NE 2.3.22. A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 4,85% em 31 de dezembro de 2020 (5,86% em 31 de dezembro de 2019), líquida do IGP-M.

Nos dias 02 de julho, 24 de setembro, 22 de novembro e 29 de novembro de 2019, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

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 externos. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

Ano da Cessão	Saldo das operações		Consolidado	
	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	31/12/2020	31/12/2019
2012	116.920	98.541	4.063	5.509
2016	60.263	45.690	3.493	10.115
2017	66.181	47.814	7.197	11.486
2018	23.658	20.867	10.333	16.547
2019	47.575	40.678	20.666	45.978
2020	286.147	196.055	199.183	-
Total de créditos cedidos			244.935	89.635

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Circulante	91.412	36.230
Não circulante	153.523	53.405

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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos à parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	26.661	35.944
Despesas e juros apropriar	-	-	3.149	5.477
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	30.382	4.222
Depósito judicial (Nota 14.a (i))	-	-	27.358	25.420
Impostos a recuperar	-	-	1.004	1.511
Outros créditos (c)	418	341	9.679	19.068
	418	341	98.233	91.642
Circulante	418	341	34.165	57.574
Não circulante	-	-	64.068	34.068

- (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 créditos de impostos sobre adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores e outros créditos diversos.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos e projetos em desenvolvimento	156.231	166.610
Lotes em desenvolvimento	42.828	66.310
Lotes concluídos	99.239	163.194
Mais valia por estoque (NE 7.c)	105.647	122.772
Reversão custo provisão de distrato	190.750	234.756
Provisão para perda na realização de estoques	(16.697)	(37.265)
	577.998	716.377
Circulante	366.101	481.333
Não circulante	211.897	235.044

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Conforme mencionado na Nota 10, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2020 são de R\$ 16.208 (R\$21.396 em 31 de dezembro de 2019)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investidas diretas										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	48%	961.680	1.200.480	1.324.720	1.177.281	(363.040)	23.199	(390.263)	(773.624)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	36.857	35.181	8.801	4.974	28.056	30.207	1.144	(4.574)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.856	16.802	60	27	16.796	16.775	(56)	(143)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	21.521	21.515	1.841	1.957	19.680	19.558	342	(221)
Total investimentos			1.036.914	1.273.978	1.335.422	1.184.239	(298.508)	89.739	(388.833)	(778.562)

	Controladora				Consolidado			
	Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investidas diretas								
Alphaville Urbanismo S.A.	(363.040)	11.744	(286.696)	(464.350)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	(330.069)	(595.662)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	-	-	-	-	11.721	11.264	458	(1.318)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	-	-	-	-	4.199	3.794	(14)	(36)
Krahô Empr. Imob. S.A.	-	-	-	-	9.384	9.222	162	(82)
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	(4.894)	1.230	(3.678)	(4.494)
Total investimentos	244.782	353.973	(286.696)	(464.350)	23.426	28.526	(3.072)	(5.930)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

b. Informações da investida Alphaville Urbanismo S.A.

	Alphaville Urbanismo S.A.	
	31/12/2020	31/12/2019
Caixas e equivalente de caixa	2.961	6.069
Ativo Circulante	149.064	171.256
Ativo Não Circulante	812.616	1.029.224
Passivo Circulante	468.718	281.043
Passivo Não Circulante	856.002	896.238
	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida	7.832	19.387
Custos operacionais	(42.229)	(58.694)
Depreciação e Amortização	(15.258)	(16.761)
Resultado Financeiro	(57.485)	(367.080)
Resultado Operação Continuada	(390.263)	(773.624)

c. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	353.973	(187.752)	28.526	30.299
Equivalência patrimonial	(286.696)	(464.350)	(3.072)	(5.930)
Integralização de capital	712.657	126.753	-	-
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	4.024	-	-	-
Compra de ações (a)	-	33.500	-	-
Amortização/estorno mais valia (b)	265.593	(120.833)	-	-
Ganho/perda na redução de % de investimento (c)	(804.769)	966.655	-	-
Outros Investimentos	-	-	(2.028)	4.157
Saldo final	244.782	353.973	23.426	28.526

(a) Em 27 de dezembro de 2019, foi celebrado contrato relativo ao Ajuste de Preço de Aquisição e Compensação, decorrente de compensação e ajuste do valor relativo ao preço de compra, decorrente do reconhecimento de perdas incorridas pela Companhia no âmbito do CCV (Contrato de Compra e Venda), por meio do qual a Gafisa vendeu, e a Companhia adquiriu 16.632.522 ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da investida AUSA, correspondentes a R\$ 33.500.

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

(c) Ganho/perda na redução de participação em controlada no exercício de 2019 (70% para 48,22%) é decorrente da diluição de participação da Companhia em sua controlada, este montante está registrado como reserva de capital no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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	31/12/2020			31/12/2019		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (**)	326.946	(221.299)	105.647	326.946	(204.400)	122.546
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 9.b (*)	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)	108.830	(282.492)
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(330.069)	607.822	937.891	(595.662)	342.229

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

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

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

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

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 31 de dezembro de 2020 e dezembro de 2019, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

8. Imobilizado

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2019	Adições	31/12/2020
Custo			
Hardwares	8.321	-	8.321
Veículos	41	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.327	36	12.363
Móveis e utensílios	2.322	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	-	503
Direito de uso de ativo	31.155	2.054	33.209
Imóveis e Instalações (a)	-	7.555	7.555
Terras e terrenos (a)	-	20	20
Estande de vendas	502	-	502
	<u>55.171</u>	<u>9.665</u>	<u>64.836</u>
Depreciação acumulada			
Hardwares	(8.086)	(201)	(8.287)
Veículos	(41)	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(9.096)	(616)	(9.712)
Móveis e utensílios	(2.234)	(54)	(2.288)
Máquinas e equipamentos	(293)	(50)	(343)
Direito de uso de ativo	(4.732)	(4.872)	(9.604)
Imóveis e Instalações (a)	-	(31)	(31)
Estande de vendas	-	(251)	(251)
	<u>(24.482)</u>	<u>(6.075)</u>	<u>(30.557)</u>
Total imobilizado	<u>30.689</u>	<u>3.590</u>	<u>34.279</u>

(a) Incorporado em novembro de 2020 devido a aquisição da empresa Saneamento Ceará (NE 19.2.)

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

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	10 anos	10
Estande de vendas	2 anos	50

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

9. Intangível

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Software - (a)	5.638	14.922
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	504.797	514.081

a. Software

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

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

Descrição	31/12/2018	Adições	Consolidado		31/12/2019
			Baixas	Amortização	
Custo					
Software - Custo	56.185	792	-	-	56.977
Software - Amortização (a)	(32.353)	-	-	(9.702)	(42.055)
	23.832	792	-	(9.702)	14.922

(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.

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

	Consolidado				
	31/12/2018	Amortização	31/12/2019	Amortização	31/12/2020
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog*	700	(700)	-	-	-
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	<u>499.859</u>	<u>(700)</u>	<u>499.159</u>	<u>-</u>	<u>499.159</u>

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração efetuou 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, e 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*.

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia contratou avaliador independente para emissão de estudo sobre o valor econômico da Controlada o qual foi utilizado para o teste de perda por valor recuperável, com base na emissão de laudo elaborado conclui-se que não houve nenhum impacto que justificasse o registro de qualquer variação a título de valor recuperável.

(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:

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

O valor recuperável dessa UGC foi baseado em 31 de dezembro de 2020 pelo valor da ação nessa data e para 31 de dezembro de 2019 no valor justo menos custos de alienação, estimado com base nos fluxos de caixa descontados.

As principais premissas utilizadas na estimativa de 31 de dezembro de 2019 do valor recuperável são definidas a seguir:

Avaliação da administração das vendas futuras de lotes que foram baseados em dados históricos de fontes externas e internas.

	31/12/2019
Taxa de desconto	14,7%
Taxa de crescimento do valor terminal	3,5%

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

A taxa de desconto foi uma medida pós-impostos estimada com base no custo de capital médio ponderado da indústria histórica, com uma possível alavancagem de dívida de 35% a uma taxa de juros de mercado de 10,1%.

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

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

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 417.240 em 31 de dezembro de 2020 pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações e em R\$ 1.554.297 em 31 de dezembro de 2019 com base nos fluxos de caixa descontados conforme do laudo de avaliação de empresa independente.

10. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019
CCB 1 (a)	Mar-23	CDI + 4,50%	29.393	39.358
CCB 2 (a)	Jun-22	CDI + 3,50%	15.288	28.028
CCB 3 (b)	-	-	-	2.805
CCB 4 (c)	Mar-22	CDI + 6,17%	3.306	5.220
CCB 5 (d)	Set-22	CDI + 6,17%	3.230	4.234
CCB 6 (e)	-	-	-	11.807
CCB 7 (f)	-	-	-	13.512
CCB 8 (g)	Mar-23	CDI + 6,17%	5.602	7.344
CCB 9 (h)	Mai-23	CDI + 3,70%	24.967	30.007
CCB 10 (i)	Set-23	CDI + 10,56%	15.016	-
CCB 11 (i)	Set-23	CDI + 10,56%	15.016	-
CCB 12 (j)	Mar-22	Pré 15,53%	5.373	-
CCB 13 (k)	Dez-23	CDI + 4,80%	9.460	-
Mútuo (l)	-	-	-	8.632
			126.651	150.947
Parcela circulante			50.167	57.465
Parcela não circulante			76.484	93.482

(a) 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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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.

(b) Em 04 de Agosto de 2015, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$50.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. Em 17 de Agosto de 2020, o Grupo realizou a quitação da operação, conforme previsto contratualmente.

(c) 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.

(d) 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.

(e) Em 14 de Maio de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$24.712 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 14 de Outubro de 2020 o Grupo realizou a quitação da operação, conforme previsto contratualmente.

(f) Em 12 de Setembro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$20.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Em 28 de Dezembro de 2020 o Grupo realizou a quitação da operação, conforme previsto contratualmente.

(g) 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.

(h) 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.

(i) Em 25 de Setembro de 2020, a Companhia 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.

(j) Em 05 de Outubro de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$5.345 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

(k) Em 17 de Novembro de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$9.400 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

(l) O mútuo captado em 2019, no valor R\$11.069, foi quitado em outubro de 2020.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	57.465
2021	50.167	44.455
2022	42.263	28.385
2023 em diante	34.221	20.642
Total	126.651	150.947

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 5,55% em 31 de dezembro de 2020 (8,01% em 31 de dezembro de 2019).

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos encargos financeiros	61.302	358.626
Encargos financeiros capitalizados	(2.157)	(4.151)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	59.145	354.475
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	21.396	24.210
Encargos financeiros capitalizados	2.157	4.151
Encargos apropriados ao resultado	(7.345)	(6.965)
Saldo final (NE 6)	16.208	21.396

11. Debêntures

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2020	31/12/2019
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	65.299	61.697
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.910	61.329
				130.209	123.026
Parcela circulante				10.209	3.026
Parcela não circulante				120.000	120.000

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Emissões	Principal	Remuneração annual	Vencimento final	Consolidado	
				31/12/2020	31/12/2019
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	65.299	61.697
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.910	61.329
Primeira emissão	640.146	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	642.011	629.770
Quarta emissão	48.771	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	48.948	53.552
Sétima Emissão	30.680	CDI+5,85%	Março de 2022	30.874	40.249
				852.042	846.597
Parcela circulante				58.419	18.455
Parcela não circulante				793.623	828.142

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

Vencimento	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2021	58.419	18.455
2022	100.049	44.838
2023	229.914	77.009
2024 em diante	463.660	706.294
	852.042	846.596

Controladora

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000, com vencimento em 31 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 debêntures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA, e os recursos líquido obtidos com a emissão da segunda série foram utilizados para aquisição de debêntures referentes a sexta emissão da AUSA.

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

Consolidado

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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 pelo Grupo.

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

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

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento de clientes	137.462	70.123
	137.462	70.123
Circulante	137.462	70.123

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 pela Companhia por conta da venda dos lotes a serem repassados aos parceiros proprietários dos terrenos através dos contratos de parceria imobiliária.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	15.544	39.257
	15.544	39.257

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Circulante 15.544 39.257

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	79.950	1	4.834	84.785
Complemento de provisão (nota 22)	135.742	2.405	7.229	145.376
Pagamento ou realização de provisão	(93.962)	-	-	(93.962)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Complemento de provisão (nota 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
Parcela circulante	21.293	1.267	2.530	25.090
Parcela não circulante	123.734	2.557	6.766	133.057

(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:

	31/12/2020	31/12/2019
Processos cíveis	126.339	248.237
Processos tributários	9.613	72.973
Processos trabalhistas	4.089	7.178
	140.041	328.388

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

A redução ocorrida em 2020 é decorrente da mudança da expectativa de perda de possível para remoto de alguns processos com valores significativos, combinado com outros que migraram para perda provável, conseqüentemente com constituição de provisão contábil.

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2020, corresponde a R\$ 27.358 (R\$25.420 em 31 de dezembro de 2019) 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. Os processos em discussão pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

b. Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

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

c. Compromissos

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 (nota 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 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$586 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(417.139)	(821.214)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	141.827	279.213
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(64.229)	(87.890)
Adições e exclusões permanentes e outros	(13.792)	(28.565)
Resultado com equivalência	(5)	(1.953)
Créditos tributários não reconhecidos	(66.427)	(162.828)
	<u>(2.626)</u>	<u>(2.023)</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(2.626)	(2.023)

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.310	2.639
Provisões para demandas judiciais	11.043	12.749
Ajuste a valor presente (AVP)	5.349	8.097
Demais provisões	25.407	15.726
	<u>44.109</u>	<u>39.211</u>
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(23.604)	(28.645)
	<u>(23.604)</u>	<u>(28.645)</u>
Total Líquido	20.505	10.566
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	813.991	757.500
Créditos tributários não reconhecidos	(834.496)	(768.066)
	<u>(20.505)</u>	<u>(10.566)</u>

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

16. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Recolhimento diferido (a)	-	-	52.106	54.103
Distratos a pagar	-	-	64.289	33.478
Arrendamento mercantil, líquido	-	-	22.315	25.716
IPTU a pagar	-	-	12.044	18.565
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	11.381	11.342
Fornecedores	4.908	3	91.608	95.683
Outras contas a pagar	-	-	16.750	31.911
Total outras obrigações	4.908	3	270.493	270.798
Circulante	4.908	3	201.504	180.126
Não circulante	-	-	68.989	90.672

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

17. Patrimônio líquido**17.1 Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 1.606.625 (R\$ 1.259.893 em 31 de dezembro de 2019) representado por 22.415.794 ações (1.265.000.000 ações em 31 de dezembro de 2019), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de junho 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.

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

17.4 Bônus de subscrição

Em 30 de junho de 2020, a Companhia emitiu dois bônus de subscrição, para os acionistas Brazilian Private Equity IV – FIP e para o acionista Pátria Real Estate II Multiestratégia – FIP, condicionado à conclusão satisfatória da oferta pública inicial de distribuição de ações da Companhia, na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“IPO”), que por sua vez foi concluída e cumprida, onde cada bônus de subscrição foi exercido a um preço total de R\$ 1,00 cada, e liquidado com a emissão de 560.185 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia.

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 nesta data, que poderão 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 dará o direito à subscrição de uma ação da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 29,50 cada.

17.5 Ganho/perda na variação de percentual em controlada

No decorrer do exercício de 2020 e exercício de 2019, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% (em 2020) no montante de R\$ 526.611 e diluição de participação de 70% para 48,22% (em 2019) no montante de R\$ 871.432. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ganho/Perda na diluição do % de participação	(804.769)	966.655
Compra de ações	-	33.500
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158	(95.223)
Perdão de juros por parte dos acionistas	-	4.725
	<u>(526.611)</u>	<u>909.657</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 exercício de 31 de dezembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.7 Ações em tesouraria

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

17.8 Dividendos

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Os dividendos mínimos obrigatórios é de 25% do lucro líquido do exercício. No exercício de 2020 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros, porém em face o prejuízo no exercício na controlada “AUSA”, não há proposição de dividendos em 31 de dezembro de 2020 para a controladora.

17.9 Plano de ações

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

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 exercício.

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(306.710)	(491.413)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(13,68)	(21,92)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

a. Considerações sobre riscos

i. Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato, vide NE 2.3.1 (b)

ii. Risco de taxa de juros

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

Visando à mitigação desse tipo de risco, a companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na NE 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na NE 4.

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

Em 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 (Nota 4.2)	322.860	-	-	-	322.860
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 5.2)	-	30.382	-	-	30.382
Contas a receber	448.463	419.649	137.963	143.230	1.149.305
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(50.167)	(76.484)	-	-	(126.651)
Debêntures (Nota 11)	(58.419)	(329.963)	(463.660)	-	(852.042)
Fornecedores	(91.608)	-	-	-	(91.608)
Efeito líquido	571.129	43.584	(325.697)	143.230	432.246
Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	37.024	-	-	-	37.024
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 5.2)	-	-	17.940	-	17.940
Contas a receber	527.781	461.835	241.807	134.866	1.366.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(57.465)	(93.482)	-	-	(150.947)
Debêntures (Nota 11)	(18.455)	(352.435)	(464.213)	(11.494)	(846.597)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Fornecedores	(95.683)	-	-	-	(95.683)
Efeito líquido	393.202	15.918	(204.466)	123.373	328.027

iv. Hierarquia de valor justo

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2020	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	322.860	-

Em 31 de dezembro de 2019	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	37.024	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

- (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 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado				31/12/2020	31/12/2019
	31/12/2020		31/12/2019			
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	21.227	21.227	23.087	23.087	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	322.860	322.860	37.024	37.024	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 5.2)	30.382	30.382	4.222	-	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	703.959	703.959	780.668	780.668	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	126.651	134.729	150.947	149.691	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	852.042	888.381	846.597	917.500	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (Nota 16)	91.608	91.608	95.683	95.683	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (nota 10 e 11).

i. Risco de mercado

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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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 da Companhia, bem como à sua localização.

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

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. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

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 da Companhia 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 Companhia e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na NE 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	-	-	126.651	150.947

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Debêntures (Nota 11)	130.209	123.026	852.042	846.597
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(283.050)	-	(344.087)	(60.111)
Dívida líquida do caixa	(152.841)	123.026	634.606	937.433
Patrimônio líquido	392.517	232.808	396.673	537.685

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 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a Companhia 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 2020, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 1,90% e IGP-M a 23,14%, de um ano (CDI à 4,59% e IGP-M à 7,32% em 31 de dezembro de 2019).

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 2020:

Em 31 de dezembro de 2020	Cenário provável	Cenários			
		I	II	III	IV
		Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	6.134	9.144	7.639	4.629	3.124
Empréstimos e financiamentos	2.406	3.587	2.997	1.816	1.226
Debêntures	16.189	24.132	20.161	12.217	8.245
Efeito líquido da variação do CDI	24.729	36.863	30.797	18.662	12.595
Contas a receber	265.939	373.922	319.930	211.947	157.956
Efeito líquido da variação do IGP-M	265.939	373.922	319.930	211.947	157.956

Em 31 de dezembro de 2019:

Em 31 de dezembro de 2019	Cenários			
	I	II	III	IV

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Operação	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	1.699	2.512	2.106	1.293	887
Empréstimos e financiamentos	6.928	10.241	8.585	5.272	3.616
Debêntures	38.860	57.435	48.146	29.570	20.282
Efeito líquido da variação do CDI	47.487	70.188	58.837	36.135	24.785
Contas a receber	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401
Efeito líquido da variação do IGP-M	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401

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:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Ativo		
Conta corrente com SPEs (a)	5.673	731
Conta corrente com Consórcios (b)	643	-
	6.316	731
Dividendos a receber	2.156	3.211
	8.472	3.942
Não Circulante	8.472	3.942
Passivo		
Conta corrente com SPEs (a)	877	731
Conta corrente com Consórcios (b)	67	-
	944	731
Dividendos a pagar	402	1.529
	1.346	2.260
Circulante	1.346	2.260

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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

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

19.2 Outras partes relacionadas

a. Operação Saneamento Ceará

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

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

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

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

b. Conselho de Administração

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

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 2020 era de R\$ 6.900.

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;

c. 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\$ 134 no exercício de 2020.

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\$1.288 em 31 de dezembro de 2020 (R\$1.516 em 2019), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

19.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em assembleia para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 30.540. O valor pago foi de R\$ 6.019 (R\$ 3.032 em 2019), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

19.5 Contratos de sublocação

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

19.6 Participação nos lucros e resultado

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

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

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo no exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve atingimento de metas e, portanto, não houve provisionamento para a participação nos lucros e resultados.

20. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	101.962	53.249
Prestação de serviços	2.771	5.325
Reversão (provisão) para distratos	79.166	108.961
Deduções da receita bruta	(3.697)	(3.335)
Receita operacional líquida	180.202	164.200

21. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de construção	-	-	(131.427)	(100.396)
Custo de terrenos	-	-	(1.851)	(18.364)
Custo de desenvolvimento	-	-	(63.799)	(95.281)
Reversão (provisão) de custo distrato (NE 2.3.3. (iv))	-	-	(43.334)	(52.804)
Amortização de mais valia			(16.899)	(35.886)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	20.816	(1.891)
Manutenção/garantia	-	-	621	(7.887)
Custo dos empreendimentos:	-	-	(235.873)	(312.509)
Encargos financeiros			(7.345)	(6.965)
	-	-	(243.218)	(319.474)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing e vendas	-	-	(19.483)	(31.743)
Despesas com corretagem e comissão de vendas			(1.850)	(7.208)
	-	-	(21.333)	(38.951)
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Despesas gerais e administrativas:

Despesas com salários e encargos	-	-	(23.392)	(26.632)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	(8.187)	(3.791)
Reversão (despesa) participação nos lucros (Nota 19.6)	-	-	-	8.861
Despesas com viagens e utilidades	-	-	(111)	(483)
Despesas com serviços prestados	(546)	(550)	(24.601)	(29.168)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	(2.375)	(1.918)
Despesas com informática	-	-	(9.213)	(10.700)
Outras	(29)	-	(236)	(840)
	<u>(575)</u>	<u>(550)</u>	<u>(68.115)</u>	<u>(64.671)</u>

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para contingências	-	-	(133.143)	(145.376)
Reversão (provisão) para risco de crédito	-	-	9.181	219
Outras despesas e receitas, líquidas	(123)	(70)	(6.824)	953
Total	<u>(123)</u>	<u>(70)</u>	<u>(130.786)</u>	<u>(144.204)</u>

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendimento de aplicações financeiras	993	102	927	2.905
Outras receitas	67	2.101	12.867	4.865
Total receitas financeiras	<u>1.060</u>	<u>2.203</u>	<u>13.794</u>	<u>7.770</u>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	(7.782)	(3.026)	(59.145)	(354.475)
Despesas bancárias	(24)	(8)	(2.482)	(3.461)
Descontos concedidos, outras (despesas) e reversões (Nota 5.2.b)	(4)	-	(67.136)	(44.557)
Total despesas financeiras	<u>(7.810)</u>	<u>(3.034)</u>	<u>(128.763)</u>	<u>(402.493)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(6.750)</u>	<u>(831)</u>	<u>(114.969)</u>	<u>(394.723)</u>

24. Empreendimentos em construção – informações e compromissos**a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado**

Consolidado	
31/12/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

(+) Receita bruta total de vendas	573.077	552.495
(-) Receita bruta total apropriada	(259.110)	(320.292)
(=) Saldo de receita a apropriar	313.967	232.203
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(376.903)	(333.952)
(-) Custo total apropriado	175.237	186.155
(=) Saldo de custo a apropriar	(201.666)	(147.797)
Resultado apropriar	112.301	84.406

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

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo de custo a incorrer	(71.487)	(96.530)

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
	31/12/2019	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa	
		Pagamento juros	Juros	31/12/2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	123.026	(599)	7.782	130.209

Consolidado	Transações:				Consolidado	
	31/12/2019	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa	31/12/2020		
		Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	997.543	64.745	(42.758)	(102.140)	61.302	978.692

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

26. Seguros

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

Modalidade	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	10.000
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	165.257
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	48.089
e) Execuções judiciais	40.253
f) Fiança Locatícia	7.802
Seguros	<u>341.401</u>

27. Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo esta 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. Outras informações**Impactos da COVID-19 (Coronavírus)**

A Companhia adotou, ao longo de 2020, medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios.

Nesse sentido, foram tomadas as seguintes medidas:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (*home office*) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados. O retorno ao escritório foi programado de forma gradativa em sistema de rodízio e excluindo integrantes do grupo de risco, respeitando as determinações das autoridades;
- Obras em andamento – o andamento das obras foi suspenso em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020*

autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros.

- Lançamentos e Vendas – Durante o ano fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line. A Companhia conseguiu, com sucesso, implementar em 2020 um processo 100% online de vendas. Postergamos os lançamentos de diversos empreendimentos previstos para 2020 e retomamos em dezembro, com os empreendimentos Terras Alpha Nova Esplanada e Ceará Comercial 5, respeitando todas as medidas e orientações governamentais vigentes.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, embora as postergações de lançamentos tenham impactado negativamente a Companhia nos primeiros meses de pandemia, este impacto foi minimizado (i) pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março, com resultado superior ao *business plan* de 2020 (ii) vendas de estoque a partir do mês de junho, as quais recuperaram o nível de venda projetado no *business plan* da companhia, (iii) redução na efetivação de distrato originados pelos clientes e (iv) conclusão com êxito da Oferta Pública Inicial de Ações, que somou recursos líquidos de R\$291 milhões em dezembro de 2020.

Em reforço aos fatores que minimizaram o impacto caixa da pandemia de coronavírus, a Companhia também reduziu gastos através de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva. O resultado destas medidas foi uma redução de nas saídas de caixa operacional da companhia em 2020.

O caixa também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No ano de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDC, totalizando R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$65 milhões no mesmo exercício. Em complemento às operações realizadas ao longo de 2020, a Companhia realizou em dezembro sua oferta inicial de ações, a qual resultou em uma entrada de caixa líquida de R\$291 milhões.

A Administração da Companhia acredita que foram tomadas medidas adequadas para prevenir a disseminação da COVID-19, bem como assegurar a continuidade dos negócios durante o exercício de pandemia em 2020.

29. Eventos subsequentes

Foi outorgado em 4 de janeiro de 2021 o programa de diferimento de ações, conforme disposto no Contrato de Outorga de Ações Diferidas e Outras Avenças firmado entre a Companhia e seus beneficiários. Cada ação diferida dará direito ao recebimento futuro pelo beneficiário a uma (1) ação da Companhia. As ações diferidas serão consideradas maduras (*vesting*) em quatro (4) parcelas anuais correspondentes a 25% das ações outorgadas e estão sujeitas a *lock up* de cinco (5) anos contados da data da outorga.

Em Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 28 de janeiro de 2021, foi aprovada adequação do estatuto social da Companhia com a finalidade de instituir o Comitê de Auditoria Estatutário, que será composto por 3 (três) membros, os quais deverão cumprir as condições definidas no

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2020

Regulamento do Novo Mercado bem como a Instrução da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 12 de março de 2021 foi aprovada a abertura do Programa de Recompra de Ações da Companhia com o objetivo de atender ao *vesting* de outorgas de ações diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas da Companhia, podendo ainda serem mantidas em tesouraria, alienadas ou canceladas, sem redução do capital social. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e nos termos do Programa de Recompra de Ações, adquirir até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, correspondentes a até 0,62 % (zero virgula sessenta e dois por cento) do total de ações de emissão da Companhia e a até 3,00% (três por cento) das Ações em Circulação.

Em Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 17 de março de 2021, foi eleito para o Conselho de Administração da Companhia o Sr. Antonio Fernando Checcia Wever, para ocupar a vaga anteriormente ocupada pelo Sr. Odair Garica Senra que renunciou em 12 de março de 2021. Foram eleitos também os Srs. Felipe Maffia Queiroz Nobre e Diego Siqueira Santos, ambos qualificados como membros independentes.

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Conselheiros e Administradores da

Alphaville S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, 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 2020, 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 - Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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 Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 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 2.3.1 (i) e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

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.

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 orç

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.

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.

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

Notas explicativas 2.3.1 (i) (a), 2.3.7 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

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.

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 pela Companhia e suas controladas 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 da Companhia e suas controladas 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.

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

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 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, 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 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 individuais e consolidadas, 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.

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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 a Administração 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 administração 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 administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo

Contador CRC 1SP252419/O-0

Pareceres E Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)

ALPHAVILLE S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 16.811.931/0001-00 NIRE 35.300.442.296

RELATÓRIO ANUAL CIRCUNSTANCIADO DO COMITÊ DE AUDITORIA

1. Sobre o Comitê de Auditoria

Na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, que ocorreu dia 20 de julho de 2020, foi instalado o Comitê de Auditoria Não Estatutário da Alphaville S.A. ("Companhia"). Nessa mesma data, foram eleitos seus respectivos membros que tomaram posse de seus cargos.

Na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, que ocorreu dia 28 de janeiro de 2021, foi instalado o Comitê de Auditoria Estatutário ("COAUD" ou "Comitê"). Nessa mesma data, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia foi aprovado o Regimento Interno do COAUD estatutário e eleitos e empossados seus respectivos membros, os mesmos que faziam parte do COAUD não estatutário.

O Regimento Interno do COAUD ("Regimento Interno") determina que este é órgão consultivo de assessoramento, vinculado diretamente ao Conselho de Administração, constituído de acordo com os artigos 26 e 27 do Estatuto Social da Companhia e com o disposto na Instrução CVM 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, com a finalidade de, observadas as atribuições estabelecidas nas referidas instruções: (i) opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia; (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; (v) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e (vi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação. O Regimento Interno está disponível no site da Companhia, no endereço <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

O COAUD possui autonomia operacional e orçamentária para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes quando e se necessário.

O COAUD é composto por 3 (três) membros, sendo 1 coordenador e 2 membros, para exercício de mandato de 5 (cinco) anos. Dentre os membros do COAUD e visando o atendimento à legislação pertinente, um dos membros é membro do Conselho de Administração e há membro com experiência em contabilidade societária, nos termos da ICVM 509/11. Os membros do COAUD são:

i. Lilian Cristina Pacheco Lira – Membro eleita pelo Conselho de Administração em 28 de janeiro de 2021 na função de Coordenadora.

Marcio Alvaro Moreira Caruso – Membro eleito pelo Conselho de Administração em 28 de janeiro de 2021 na função de Membro. Marcio Alvaro Moreira Caruso possui reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, demonstrações financeiras, auditoria, controles internos e formação educacional compatível. Os demais membros do COAUD também reúnem um amplo conhecimento em diversas áreas.

2. Conhecimentos financeiros e contábeis

O Sr. Marcio Alvaro Moreira Caruso, possui reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, demonstrações financeiras, auditoria, controles internos e formação educacional compatível. Os demais membros do COAUD também reúnem um amplo conhecimento em diversas áreas.

3. Alterações no Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário

Não ocorreram alterações no Regimento Interno desde sua instalação em 28 de janeiro de 2021.

4. Resumo das atividades do período

No período em que o COAUD não se tratava de um comitê estatutário (de 20/07/2020 até 27/01/2021), este realizou 4 (quatro) reuniões e, como comitê estatutário apenas uma em 24/03/2021, tendo em vista sua constituição apenas em 28/01/2021.

As reuniões presenciais do COAUD contaram com a presença de todos os seus membros e tiveram, aproximadamente, de 2 a 3 (três) horas de duração e as pautas foram elaboradas pela Coordenadora e discutidas com os demais membros. As convocações foram realizadas conforme o procedimento estabelecido no Regimento Interno (com antecedência mínima de 5 dias, com informação de pauta e envio da documentação pertinente).

Todas as reuniões do COAUD foram registradas em atas e cujos assuntos estão descritos no "Anexo I". Os principais temas discutidos foram:

I - Auditoria Independente:

A KPMG Auditores Independentes ("KPMG") é a empresa responsável pela auditoria independente e emissão de parecer sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e pelo relatório de revisão limitada relativo às informações financeiras trimestrais que são enviados para a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). A auditoria independente visa garantir que as demonstrações financeiras representem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e práticas contábeis adotadas no Brasil. O COAUD interagiu regularmente com os auditores independentes, notadamente por ocasião das revisões das demonstrações financeiras trimestrais e anual da Companhia.

II - Compliance, Código de Conduta, Canal de Denúncias e Treinamentos Anticorrupção

O Código de Conduta da Companhia foi aprovado em 22 de setembro de 2020 pelo Conselho de Administração e disponibiliza diversos canais aos colaboradores, fornecedores, clientes, parceiros e demais partes envolvidas, para que comuniquem e/ou denunciem violações ao mesmo através de um canal de denúncias disponível no <https://www.canalconfidencial.com.br/alphaville/>. O Canal de Denúncias da Companhia é administrado por empresa independente – a ICTS.

Denúncias relacionadas sobre qualquer assunto ligado às atividades desempenhadas pelo Comitê de Auditoria são encaminhadas diretamente aos membros do COAUD. Desde a sua constituição, o COAUD não recebeu nenhuma denúncia para tratamento.

Foi submetida à apreciação e sugestões do COAUD, pela Área de Compliance, apresentação sobre Política Anticorrupção com o objetivo de estabelecer diretrizes, padrões e procedimentos do programa de prevenção e combate à corrupção da Companhia, programa de treinamento na integração de novos colaboradores e campanha de comunicação, dentre outras atividades da área. Adicionalmente, referida área apresentou seu funcionamento, controles, políticas e atividades de auditoria interna.

O COAUD entendeu que as informações prestadas pela Área de Compliance foram suficientes para entendimento das ações da Companhia nesse sentido e reforçou a necessidade de manter os treinamentos periódicos relacionados a Área de Compliance, Política Anticorrupção e incentivo ao uso do Canal de Denúncias, bem como solicitou que o tema seja atualizado periodicamente ao COAUD, motivo pelo qual estabeleceu uma agenda com a referida área.

III – Controles Internos:

O COAUD entendendo a necessidade de acompanhar os trabalhos de controles internos a serem realizados pela AUSA e supervisionar suas atividades, com vistas a abranger todas as preocupações da Companhia, analisou o escopo dos trabalhos a serem executados para o exercício de 2021 e solicitou complementações adicionais a serem realizados em linha com os temas apresentados pela administração e de competência do Comitê.

A área de Controles Internos apresentou a realização de 30 (trinta) controles classificados como key control, os quais são testados 2 (duas) vezes ao ano. Demonstrou, ainda, que existem 137 (cento e trinta e sete) controles na Matriz analisados conforme cronograma anual pré-estabelecido.

O COAUD avaliou que as informações prestadas pela área de controles internos foram suficientes para uma avaliação do tema pelo referido comitê. O COAUD avalia que os resultados dos trabalhos desenvolvidos não evidenciaram riscos significativos que possam afetar a continuidade da Companhia, contudo recomendou a atualização e revisão da matriz de controles internos e redimensionamento do time interno, o que está sendo providenciado pela administração e acompanhado pelo COAUD. O COAUD também analisou a carta de controles internos emitida pela KPMG e realiza o "follow up" do assunto.

IV - Transações com Partes Relacionadas

A Diretoria Financeira apresentou aos membros do COAUD a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses da Companhia, bem como informou o processo estabelecido na Companhia para garantir o correto disclosure das mesmas nas demonstrações financeiras e o cumprimento dos requisitos necessários quando da sua ocorrência. Ao final, a Diretoria apresentou as atuais transações com partes relacionadas da Companhia e o cumprimento dos requisitos de contratação, tais como comutatividade, contratação a valor de mercado, observância a política interna da Companhia, disclosure nas notas explicativas das demonstrações financeiras, dentre outros.

O COAUD entendeu que não há ressalvas a serem realizadas para esse tema e passará a acompanhar o assunto com vistas a que continuem sendo providenciadas as medidas necessárias para manutenção da transparência nas transações e divulgação das informações ao mercado.

V - Gerenciamento de riscos legais, tributários e trabalhistas.

A Companhia conta com um Comitê de Riscos, sendo que seu Coordenador apresentou ao COAUD a Matriz de Riscos, os principais planos de ação e o status das contingências relevantes, além das recomendações e ações realizadas, indicando as mudanças relevantes em determinados períodos.

O Comitê de Riscos acompanha, ainda, os temas relevantes relacionados a COVID-19 para a Companhia, especialmente sob os aspectos de saúde e segurança, trabalhista, tributário e outros temas decorrentes do assunto. O Comitê de Riscos, nesse sentido, objetiva monitorar o estabelecimento de ações necessárias para assegurar a segurança dos colaboradores, terceiros e continuidade das operações.

O COAUD entendeu que os riscos mapeados contam com as respostas aos riscos, planos de ação com definição de prazos e responsáveis. Solicitou que haja uma agenda periódica de follow-up de atualização ao COAUD sobre gerenciamento de riscos, bem como que a Matriz de Riscos seja ampliada para incluir riscos financeiros, operacionais e estratégicos, além dos riscos de conformidade já acompanhados.

VI - Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais de Resultados

O Sr. Curan, como membro do COAUD representante do Conselho, participou de todas as reuniões do Conselho de Administração que deliberaram sobre as matérias de responsabilidade do referido órgão, tendo representado o COAUD em referido órgão e prestado todas as informações sobre os trabalhos realizados acerca dos resultados da Companhia.

O COAUD avaliou todas as informações contábeis e financeiras da Companhia antes da aprovação pelo Conselho de Administração, tendo opinado pela adequação das mesmas.

Nas reuniões do COAUD que analisaram as informações contábeis e financeiras da Companhia, foram avaliados os aspectos de preparação dos documentos contábeis, individuais e consolidados, as notas explicativas e demais relatórios que compõem as demonstrações contábeis consolidadas. Além das reuniões trimestrais, o COAUD se reuniu para análise de temas específicos relacionados aos resultados anuais da Companhia e outras matérias de sua competência.

O COAUD discutiu com a KPMG, o plano de trabalho da auditoria independente do exercício de 2020, sendo que a equipe de auditoria independente encarregada dos trabalhos apresentou os resultados apurados, tendo declarado em reunião que a administração prestou todas as informações e documentos necessários para que os trabalhos de auditoria fossem realizados adequadamente. O COAUD considerou adequados os trabalhos realizados pela auditoria independente.

Os pontos levantados e recomendados pela KPMG nos relatórios apresentados foram discutidos pelos membros do COAUD que endereçaram os assuntos para as áreas competentes, acompanhando a implementação das melhorias e reportando seu status aos membros do Conselho de Administração.

A reunião do COAUD que deliberou sobre as Demonstrações Financeiras de 2020 ocorreu em 24 de março de 2021 e em 26 de março de 2021, tendo incluído a apresentação da administração sobre as demonstrações financeiras da Companhia, assim como da KPMG sobre seus trabalhos de auditoria independente, bem como as manifestações dos respectivos membros do Comitê. Após consideradas as recomendações dos membros do COAUD, as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas de suas respectivas notas explicativas e parecer do auditor independente, foram consideradas adequadas para submissão ao Conselho de Administração.

5. Anexo I

Como Anexo I ao presente Relatório Circunstanciado segue Relatório Anual Resumido das atividades do COAUD (período 24/09/2020 à 24/03/2021).

São Paulo, 24 de março de 2021.

Lilian Cristina Pacheco Lira

Coordenadora do COAUD

José Roberto de Mattos Curan

Membro do COAUD e do Conselho de Administração

Marcio Alvaro Moreira Caruso

Membro do COAUD

Anexo I - Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria

Apresentamos os temas que foram apresentados nas reuniões do COAUD desde a sua constituição, conforme tabela abaixo.

DATA	ANO	ÁREA	RESUMO PAUTA
24/09/2020*	2020	Jurídica	Apresentação sobre a competência e funcionamento do Comitê de Auditoria.
24/09/2020*	2020	Compliance	Apresentação pela área e discussão e recomendações do COAUD sobre as atividades de Compliance da Companhia e sua subsidiária Alphaville Urbanismo.
24/09/2020*	2020	Controles Internos	Apresentação pela área e discussão e recomendações do COAUD sobre as Atividades de Controles Internos da Companhia e sua subsidiária Alphaville Urbanismo.
24/09/2020*	2020	Financeiro	Apresentação pela área e discussão e recomendações do COAUD sobre a Política e o Processo de Transação entre Partes Relacionadas.
24/09/2020*	2020	Gestão de Riscos	Apresentação pelo coordenador de GRC da metodologia e frameworks utilizados pela Gestão de Riscos da Companhia, com destaque para os principais riscos e contingências e recomendações do COAUD.
24/09/2020*	2020	Jurídico	Aprovação do Cronograma Anual de Reuniões do Comitê de Auditoria e principais pautas.

- 21/10/2020* 2020 Controles Internos Avaliação e recomendações do COAUD sobre a contratação de apoio para área de controles internos e atualização de procedimentos, métodos, rotinas e atualização Matriz de Controles Internos.
- 10/11/2020* 2020 Financeiro/Contabilidade Apresentação pela Diretoria Financeira e KPMG sobre as informações financeiras intermediárias da manifestação do COAUD sob sua submissão ao Conselho de Administração – 3T2020 e, posteriormente, Administração.
- 10/11/2020* 2020 Controles Internos Manifestação sobre férias laborais do responsável pela área Controles Internos.
- 14/01/2021* 2021 Jurídico Aprovação Cronograma Anual de Reuniões do Comitê de Auditoria
- 14/01/2021* 2021 Financeiro/Contabilidade Apresentação pela KPMG sobre os planejamento trabalhos de auditoria para o exercício social de 2020, discussão e comentários dos membros do COAUD.
- 14/01/2021* 2021 Controles Internos Apresentação pela área e discussão e recomendações do COAUD sobre as propostas da Deloitte e PwC para revisão Matriz de Riscos e de Controles Internos da Companhia.
- 05/03/2021** 2021 Canal de Denúncias Reunião do Coordenador com o Compliance Officer para definição dashboard a ser recebido pelos membros do COAUD com as denúncias recebidas pela Companhia no Canal de Denúncias.
- 24/03/2021** 2021 Financeiro/Contabilidade Apresentações ao COAUD pela Diretoria Financeira e KPMG e, posteriormente, comentários de seus membros sobre demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31/12/2020 acompanhadas das notas explicativas e parecer dos auditores independentes.
- 24/03/2021** 2021 COAUD Aprovação do Plano Anual de Auditoria Interna.
- 24/03/2021** 2021 COAUD Aprovação da proposta para revisão da Matriz de Riscos e de Controles Internos da Companhia.
- 24/03/2021** 2021 COAUD Apresentação pela área e discussão e recomendações do COAUD sobre ações de Compliance para 2021.
- 26/03/2021** 2021 COAUD Apresentação pela KPMG e Diretoria Financeira sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia do exercício findo em 31/12/2020 acompanhadas das notas explicativas e parecer dos auditores independentes. Análise e manifestação do COAUD no sentido de adequação dos referidos documentos para submissão ao Conselho de Administração.
- 26/03/2021** 2021 COAUD Aprovação do Relatório Anual Circunstanciado e Resumido do COAUD.

*a partir de 20/07/2020 – Comitê de Auditoria Não Estatutário

**a partir de 28/01/2021 – Comitê de Auditoria Estatutário

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2020; e

(ii) (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 29 de março de 2021.

Klausner Henrique Monteiro da Silva

Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2020; e

(ii) (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 29 de março de 2021.

Klausner Henrique Monteiro da Silva

Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores