

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	28.615.213
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>28.615.213</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>295</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.070.566	117.277
1.01	Ativo Circulante	8.852	1.675
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8	221
1.01.03	Contas a Receber	880	1.454
1.01.03.01	Clientes	17	0
1.01.03.01.01	Contas a Receber	17	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	863	1.454
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.964	0
1.01.08.03	Outros	7.964	0
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	7.964	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.061.714	115.602
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	277.084	115.602
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	132.826	115.308
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	132.826	115.308
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	144.258	294
1.02.02	Investimentos	783.227	0
1.02.02.01	Participações Societárias	783.227	0
1.02.03	Imobilizado	382	0
1.02.04	Intangível	1.021	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.070.566	117.277
2.01	Passivo Circulante	1.133.776	416.798
2.01.02	Fornecedores	916	740
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	610.730	175.074
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.508	0
2.01.04.02	Debêntures	580.222	175.074
2.01.05	Outras Obrigações	522.130	79.064
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	505.414	61.085
2.01.05.02	Outros	16.716	17.979
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	16.621	17.979
2.01.05.02.05	Outras Obrigações	95	0
2.01.06	Provisões	0	161.920
2.01.06.02	Outras Provisões	0	161.920
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	0	161.920
2.02	Passivo Não Circulante	573.208	96.066
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	542.344	93.791
2.02.01.02	Debêntures	542.344	93.791
2.02.02	Outras Obrigações	30.864	2.275
2.02.02.02	Outros	30.864	2.275
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	22.981	0
2.02.02.02.04	Outros	7.883	2.275
2.03	Patrimônio Líquido	-636.418	-395.587
2.03.01	Capital Social Realizado	1.760.787	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.056.873	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15	-10.607
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.056.888	1.065.564
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.454.078	-3.031.548

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-3.595	-3.595
3.03	Resultado Bruto	0	0	-3.595	-3.595
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-45.427	-252.014	-103.237	-291.702
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-1.540	-1.540
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.572	-26.728	-11.973	-14.505
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-338	-855	0	0
3.04.03.02	Depreciação e amortização	-338	-855	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-515	-177.069	-29	-2.125
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-212	-1.085	-32	-2.128
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	-303	-175.984	3	3
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-38.002	-47.362	-89.695	-273.532
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-45.427	-252.014	-106.832	-295.297
3.06	Resultado Financeiro	-75.178	-170.516	-6.211	-15.181
3.06.01	Receitas Financeiras	0	0	74	859
3.06.02	Despesas Financeiras	-75.178	-170.516	-6.285	-16.040
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-4,73	-16,56	-5,04	-13,85
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-4,73	-16,56	-5,04	-13,85

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478
4.03	Resultado Abrangente do Período	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.289	-1.104
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-52.791	-17.039
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-422.530	-310.478
6.01.01.02	Depreciação e amortização	855	0
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	1.085	2.128
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, liquidados	140.899	15.863
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	1.962	0
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	47.362	273.532
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.916	1.916
6.01.01.15	Resultado na perda de investimento	175.660	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	24.502	15.935
6.01.02.01	Contas a receber	-17	0
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-7.964	0
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-16.626	-409
6.01.02.05	Fornecedores	176	192
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	2.288	8.259
6.01.02.07	Outras obrigações	-2.118	0
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	43.273	7.893
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	5.490	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.266	1.504
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	-18.275
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	46.608
6.02.04	Aporte nos investimentos	-19.733	-26.829
6.02.05	Dividendos recebidos	47.999	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-190	-579
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	30.345	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-19.371	0
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-11.164	0
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-579
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-213	-179
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	221	210
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8	31

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	1.916	0	0	0	181.699
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-422.530	0	-422.530
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-422.530	0	-422.530
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.056.873	0	-3.454.078	0	-636.418



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.337	0	0	0	1.337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-579	0	0	0	-579
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.916	0	0	0	1.916
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-310.478	0	-310.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-310.478	0	-310.478
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.025	0	-2.931.055	0	-296.026

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.032	-2.782
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	0	-1.754
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.032	-1.028
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.032	-2.782
7.04	Retenções	-177.924	-2.125
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-855	0
7.04.02	Outras	-177.069	-2.125
7.04.02.01	Demandas judiciais	-23	0
7.04.02.02	Amortização de ágio sobre investimento	-1.085	-2.128
7.04.02.03	Outras	-301	3
7.04.02.04	Resultado na perda de investimento	-175.660	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-183.956	-4.907
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-47.362	-272.673
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-47.362	-273.532
7.06.02	Receitas Financeiras	0	859
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-231.318	-277.580
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-231.318	-277.580
7.08.01	Pessoal	20.696	16.858
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	170.516	16.040
7.08.03.01	Juros	170.516	16.040
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-422.530	-310.478
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-422.530	-310.478

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.345.601	1.746.464
1.01	Ativo Circulante	358.362	667.590
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.942	7.767
1.01.02	Aplicações Financeiras	132.821	160.338
1.01.03	Contas a Receber	63.295	170.316
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	160.304	329.169
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	50.532	0
1.01.08.03	Outros	109.772	329.169
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	88.486	299.025
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	21.286	30.144
1.02	Ativo Não Circulante	987.239	1.078.874
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	454.116	544.413
1.02.01.04	Contas a Receber	90.597	254.955
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	363.519	289.458
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	181.962	198.886
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	0	2.065
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	14	5.619
1.02.01.10.06	Outros créditos	181.543	82.888
1.02.02	Investimentos	23.932	23.836
1.02.02.01	Participações Societárias	23.932	23.836
1.02.03	Imobilizado	9.011	10.109
1.02.04	Intangível	500.180	500.516

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.345.601	1.746.464
2.01	Passivo Circulante	1.288.616	1.203.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	56.931	67.989
2.01.01.01	Obrigações Sociais	56.931	67.989
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	56.931	67.989
2.01.02	Fornecedores	43.692	46.381
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	610.730	405.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.508	12.569
2.01.04.02	Debêntures	580.222	392.639
2.01.05	Outras Obrigações	507.189	652.987
2.01.05.02	Outros	507.189	652.987
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	452.793	435.051
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	5.824	23.192
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	4.993	1.359
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	22.943	77.329
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	20.636	116.056
2.01.06	Provisões	1.504	31.050
2.01.06.02	Outras Provisões	1.504	31.050
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	1.504	31.050
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	68.570	0
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	68.570	0
2.02	Passivo Não Circulante	686.730	935.313
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	542.344	619.469
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	1.051
2.02.01.02	Debêntures	542.344	618.418
2.02.02	Outras Obrigações	110.257	186.276
2.02.02.02	Outros	110.257	186.276
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	23.559	24.114
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	26.047	90.747
2.02.02.02.05	Outras obrigações	41.527	71.415
2.02.02.02.06	Obrigações com acionistas	19.124	0
2.02.04	Provisões	34.129	129.568
2.02.04.02	Outras Provisões	34.129	129.568
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	9.290	11.443
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	24.839	118.125
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-629.745	-392.464
2.03.01	Capital Social Realizado	1.760.787	1.581.004
2.03.01.01	Capital Social	1.760.787	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.056.873	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15	-10.607
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.056.888	1.065.564
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.454.078	-3.031.548
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.673	3.123

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	122.358	303.131	63.291	168.578
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-79.276	-197.293	-62.432	-160.436
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-79.276	-197.293	-62.432	-160.436
3.03	Resultado Bruto	43.082	105.838	859	8.142
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-40.088	-272.858	-38.552	-135.793
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.361	-23.026	-8.146	-24.933
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.401	-47.934	-15.574	-47.015
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-561	-1.739	-1.049	-3.729
3.04.03.01	Depreciação e Amortização	-561	-1.739	-1.049	-3.729
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-13.869	-202.194	-14.658	-60.717
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.104	2.035	875	601
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.994	-167.020	-37.693	-127.651
3.06	Resultado Financeiro	-72.538	-195.822	-60.019	-164.074
3.06.01	Receitas Financeiras	4.138	13.608	2.782	7.326
3.06.02	Despesas Financeiras	-76.676	-209.430	-62.801	-171.400
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-69.544	-362.842	-97.712	-291.725
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.545	-13.330	-2.220	-4.763
3.08.01	Corrente	-5.545	-13.330	-2.220	-4.763
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-75.089	-376.172	-99.932	-296.488
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-44.951	-44.951	-14.079	-14.079
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-120.040	-421.123	-114.011	-310.567
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-55.042	-356.967	-113.043	-310.478
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	565	1.407	-967	-89
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-4,73	-16,56	-5,04	-13,85
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-4,73	-16,56	-5,04	-13,85

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-120.040	-421.123	-114.010	-310.567
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-120.040	-421.123	-114.010	-310.567
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-120.605	-422.530	-113.043	-310.478
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	565	1.407	-967	-89

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	18.197	106.511
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-19.721	-163.523
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-362.842	-305.382
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.739	3.729
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	259	2.128
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-2.375	-18.863
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	130.391	118.914
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-14.694	-36.116
6.01.01.07	Provisão para garantia	4.671	6.337
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	20.718	66.832
6.01.01.09	Provisão para perda na realização de estoques	-5	-1.138
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	4.645	0
6.01.01.12	Provisão (reversão) gastos com escrituração	-1.876	-1.279
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-2.035	-601
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.916	1.916
6.01.01.15	Resultado na perda de investimento	176.558	0
6.01.01.16	Perda por redução ao valor recuperável de operação descontinuada	44.951	0
6.01.01.17	Variações dos ativos e passivos disponibilizados para venda	-21.742	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	37.918	270.034
6.01.02.01	Contas a receber	38.618	186.525
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-9.310	-6.209
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-22.828	17.194
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	19.677	125.635
6.01.02.05	Fornecedores	16.628	-7.087
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-1.284	13.503
6.01.02.07	Outras obrigações	-237	-53.367
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	4.509	75
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13.345	-4.525
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil – Direito de uso	0	-1.710
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	5.490	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.785	6.096
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-304	-1.805
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-325.850	-277.310
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	366.151	286.291
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-126	-1.171
6.02.05	Dividendos recebidos	2.065	91
6.02.06	Caixa líquido na venda de investimento	-4.151	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-61.807	-97.518
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	30.345	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-32.980	-33.192
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-12.142	-30.868
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	-47.030	-32.879
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-579
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.825	15.089
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.767	11.137

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.942	26.226



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	1.916	0	0	0	181.699	2.143	183.842
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783	2.576	182.359
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916	0	1.916
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	-433	-433
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-422.530	0	-422.530	1.407	-421.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-422.530	0	-422.530	1.407	-421.123
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.056.873	0	-3.454.078	0	-636.418	6.673	-629.745

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.337	0	0	0	1.337	722	2.059
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-579	0	0	0	-579	0	-579
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12	-12
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916	0	1.916
5.04.09	Outras movimentações minoritários	0	0	0	0	0	0	734	734
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-310.478	0	-310.478	571	-309.907
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-310.478	0	-310.478	571	-309.907
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.025	0	-2.931.055	0	-296.026	974	-295.052

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	314.707	172.387
7.01.02	Outras Receitas	314.707	172.387
7.01.02.01	Venda de lotes	296.503	127.277
7.01.02.02	Provisão para distratos	16.097	43.021
7.01.02.03	Prestação de serviços	2.107	2.089
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-271.799	-212.760
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.438	-19.498
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-44.951	-14.079
7.02.04	Outros	-211.410	-179.183
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-211.410	-179.183
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.908	-40.373
7.04	Retenções	-203.933	-64.446
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.739	-3.729
7.04.02	Outras	-202.194	-60.717
7.04.02.01	Demandas judiciais	-20.718	-51.750
7.04.02.03	Outras	-4.918	-8.967
7.04.02.04	Resultado na perda de investimento	-176.558	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-161.025	-104.819
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.643	7.927
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.035	601
7.06.02	Receitas Financeiras	13.608	7.326
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-145.382	-96.892
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-145.382	-96.892
7.08.01	Pessoal	41.405	33.703
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.906	8.572
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	209.430	171.400
7.08.03.01	Juros	209.430	171.400
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-421.123	-310.567
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-422.530	-310.478
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.407	-89

## Comentário do Desempenho

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados (as),

No terceiro trimestre de 2023 continuamos engajados na execução dos cinco pilares estratégicos que discutimos em nossa Mensagem da Administração de 31 de dezembro de 2022:

- a. O Novo Modelo de negócios (projetos lançados a partir de 2019) tem consolidado trimestre a trimestre. Em setembro/2023, a receita líquida acumulada no ano foi de R\$ 303 milhões, com 35% de margem bruta.
- b. Demos um importante passo na finalização do legado, com a disponibilização de determinadas SPEs da sub-holding do Legado à venda.
- c. Continuamos trabalhando em alternativas para a readequação da nossa estrutura de capital.
- d. As despesas administrativas recorrentes tiveram nova redução anual de 8% para R\$ 43 milhões, reforçando nossa contínua busca por eficiência operacional.
- e. Ampliamos nosso landbank para R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no %AVLL) com a assinatura de parcerias em Limeira/SP e Chapecó/SC algumas das cidades foco em nossa estratégia de lançamentos.

Essas conquistas reforçam nossa convicção de que nossa estratégia focada na excelência operacional, solução do Legado e readequação da estrutura de capital está no caminho certo. Nos próximos parágrafos descrevemos estas iniciativas com mais detalhes.

Neste trimestre realizamos o lançamento de dois empreendimentos no estado de São Paulo, sendo um em Campinas e outro em Ribeirão Preto. O VGV lançado anual já totaliza R\$ 1.898 milhões (sendo R\$ 638 milhões no %AVLL), tornando o ano de 2023 o ano com maior VGV total lançado desde a implantação do novo modelo de negócios na empresa (a partir de 2019+).

Destacamos o lançamento Parque Alphaville Campinas, projeto de 797 lotes com VGV total de R\$ 1.330 milhões (sendo R\$ 312 milhões %AVLL). O terreno, de mais de 1,5 milhão m<sup>2</sup>, abriga três empreendimentos residenciais (Alphaville Parque, Terras Alpha Parque 1 e Terras Alpha Parque 2), lotes comerciais, lotes destinados a projetos do Alpha Casas, lotes mistos e áreas destinadas a incorporadores e desenvolvedores imobiliários.

Em relação às vendas, o VGV total vendido em 2023 foi de R\$ 540 milhões (desconsiderando as vendas de R\$ 214 milhões em outubro/23). Destaca-se o resultado líquido de vendas no trimestre e no acumulado do ano, sendo R\$ 84 milhões no 3T23, 18% superior ao 3T22 e R\$ 283 milhões no 9M23, 21% superior ao mesmo período do ano anterior. Vale comentar que distratos tiveram uma redução de 88% em seu volume no comparativo 3T23 vs. 3T22.

Outro destaque do terceiro trimestre foi a contratação de 2 novas áreas. Uma situa-se em Limeira (estado de São Paulo), e uma em Chapecó (estado de Santa Catarina), reforçando a estratégia de continuidade de novos lançamentos em cidades do Sul e Sudeste com demanda resiliente onde melhor podemos capturar os benefícios da força da marca Alphaville. Ao todo, as áreas contratadas representam 1.831 mil m<sup>2</sup> e um ALV de aproximadamente 729 mil m<sup>2</sup>. Entre lançamentos e entrada de novas áreas, a Alphaville detém um landbank total de R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no % AVLL).

O resultado da Companhia no terceiro trimestre do ano e acumulado de nove meses demonstra consistência na retomada do resultado operacional. A receita líquida totalizou R\$ 303 milhões no 9M23

## Comentário do Desempenho

de 2023, aumento de 80% em relação ao ano anterior, enquanto o lucro bruto foi de R\$ 107 milhões, aumento de 794% com margem bruta de 35%.

A ADI (Alphaville Desenvolvimento Imobiliário) manteve a receita REF (resultado exercícios futuros) no patamar de R\$ 1 bilhão e margem REF de 40%, reforçando outro importante pilar da nossa estratégia, o modelo de negócio lucrativo.

Outro compromisso estratégico desta administração é a busca constante por eficiência operacional. Com isso, apresentamos uma redução de 8% em despesas administrativas acumulado de 2023 comparada ao 9M22.

Como resultado deste controle de despesas e da melhora no Lucro Bruto, atingimos um EBITDA Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 11 milhões no 9M23, e geração de caixa operacional de R\$ 18 milhões no acumulado do ano.

Dando continuidade ao processo de solução do Legado, de modo que possa concentrar seu foco nos novos lançamentos, a Companhia fez um ajuste contábil disponibilizando à venda de determinadas SPEs investidas que estão abaixo da sub-holding que concentra o Legado. Contratamos consultoria especializada para intermediação desta transação e com isso os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Operações Descontinuadas".

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

### ***Cláusula compromissória***

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

### ***Relacionamento com auditores independentes***

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

A Administração

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais  
30 de setembro de 2023

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

### 1. Contexto operacional

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

A Companhia tem como objeto social a participação no capital social de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e, através das suas investidas, a atividade preponderante de loteamentos, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e Administração de bens.

Desde 2019, a Alphaville revisou seu modelo de negócio estabelecendo novas premissas para lançamento de novos empreendimentos, tais como: (i) a revisão das cidades de atuação em função da população e renda per capita; (ii) margem imobiliária mínima, excluindo a margem financeira decorrente do financiamento dos clientes; (iii) combinação da postergação do início das obras com a redução do prazo de financiamento a clientes, resultando em exposição de caixa próximo a zero e, (iv) venda com alienação fiduciária, entre outras. Todos os empreendimentos foram lançados através de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") consolidadas em uma sub holding denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário ("ADI"), 100% controlada da Alphaville S.A. ("AVLL"). Todas as demais SPEs referentes aos empreendimentos lançados até 2018 estavam societariamente abaixo da AL Empreendimentos S.A. ("ALE").

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO – Initial Public Offering), através de uma oferta primária, no âmbito da antiga Instrução CVM nº 476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020, sob o código "AVLL3".

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***1. Contexto operacional--Continuação**Venda empresas do legado para BPS

Em 16 de agosto de 2022, a AVLL, a BPS Capital Participações Societárias S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 1601, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob n.º 30.197.332/0001-79 ("BPS"), e outras partes celebraram o Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, conforme aditado em 1 de dezembro de 2022, 20 de dezembro de 2022, 31 de janeiro de 2023 e 17 de fevereiro de 2023 ("Contrato"), mediante o qual estabeleceram os termos e condições para a transferência, para um fundo de investimento afiliado à BPS, Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo Flama"), a totalidade do capital social da AL Empreendimentos S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.446.918/0001-69, ("ALE")(a "Operação"). A consumação da Operação ocorreu em 5 de abril de 2023.

Previamente à operação, a AVLL promoveu uma reorganização societária para retirada da ALE dos investimentos "AVLL" que não fizeram parte da transação de venda, bem como os empréstimos e outros ativos.

O Fundo Flama assumiu a obrigação de honrar determinados passivos operacionais da ALE e SPEs alienadas. Restaram ativos (recebíveis, estoques) e passivos (fornecedores, cessão de recebíveis, entre outros) na ALE, os quais ficaram sob a gestão do Fundo Flama, sendo que o resultado líquido positivo será transferido para a AVLL (e, se negativo, será arcado pela AVLL).

Como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da AVLL, além de duas séries de bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023.

Esta transação de venda é um dos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a AVLL possa concentrar seu foco nos novos lançamentos que estão dentro de um modelo de negócio mais eficiente e rentável. Em continuidade a este pilar estratégico de venda do legado, a Companhia deu mais um passo disponibilizando para venda determinadas investidas do Legado remanescente que estão abaixo da controlada "Cauaxi". Para isso contratou consultoria para intermediação e iniciou o contato e negociação com investidores interessados. Com isso, reclassificou os ativos e passivos em dessas SPEs para a rubrica "Operações descontinuadas".

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía como acionistas majoritários determinados fundos de investimento geridos por Pátria Investimentos ("Fundos Pátria") com participação de 61,7% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis****2.1. Declaração de conformidade**

Em 14 de novembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

As informações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting* emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e 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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias - lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (*IFRS 15*).

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



**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.2. Declaração de conformidade--Continuação**

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, desta forma, as informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, na Nota Explicativa 2.4. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 encontram-se disponíveis no website [ri.alphaville.com.br](http://ri.alphaville.com.br).

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

**2.3. Base de elaboração****a) Informações financeiras intermediárias consolidadas**

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A ("ADI") controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019 e ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi") controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018. O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as "SPEs") nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.3. Base de elaboração--Continuação****a) Informações financeiras intermediárias consolidadas--Continuação**

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, as informações financeiras consolidadas incluem 100% das informações financeiras da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("ADI") e ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi").

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

**b) Continuidade operacional**

No período findo de nove meses em 30 de setembro de 2023, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 421.123 (R\$ 310.567 em 30 de setembro de 2022), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.454.078 (R\$ 3.031.548 em 31 de dezembro de 2022), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 930.254 (31 de dezembro de 2022 em R\$ 536.025), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 629.745 (31 de dezembro de 2022 em R\$ 392.464), decorrente basicamente do resultado da venda de ex-sua controlada AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), e do custo financeiro de suas dívidas, além do volume de rescisões de contratos de vendas com clientes (distratos) e de ações judiciais dos empreendimentos lançados até 2018.

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

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.3. Base de elaboração--Continuação**b) Continuidade operacional--Continuação

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

- Linhas de crédito já aprovadas e em processo de liquidação (impacto de R\$ 12 milhões); e
- Renegociação das dívidas de curto e longo prazo – renegociação em curso.
- Aumento de capital – a Companhia está avaliando potenciais novas captações privadas ou via mercado de capitais.

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

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

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis--Continuação****2.4. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas**

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por impairment é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Os ativos e passivos do grupo de ativos descontinuados são apresentados em linhas únicas no ativo e no passivo. O resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único na demonstração do resultado, contemplando o resultado total após o imposto de renda destas operações menos qualquer perda relacionada à impairment.

Conforme nota 1, a Companhia disponibilizou para venda determinadas investidas do Legado que estão abaixo da controlada "Cauaxi", para isso aprovou a contratação de assessores externos para intermediação junto a investidores interessados, e a continuidade da negociação com investidores com base em propostas comerciais recebidas, conforme nota 7.f.

De acordo com o requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado de 30 de setembro de 2022 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados na nota 7.f.(iv).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***3. Novas normas, alterações e interpretações de normas**

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 3 das informações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022. Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na avaliação da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas informações trimestrais em 30 setembro de 2023.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa e bancos	<b>8</b>	221	<b>1.942</b>	7.767
Caixa e equivalentes de caixa	<b>8</b>	221	<b>1.942</b>	7.767

**4.2. Aplicações financeiras**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Certificados de depósitos bancários (a)	<b>131.512</b>	157.486
Créditos restritos (b)	<b>1.309</b>	2.852
	<b>132.821</b>	160.338

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 97% a 100% (97% a 100% no exercício de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.4.2 (ii) nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos****5.1 Contas a receber**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Promitentes compradores de lotes	<b>173.369</b>	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(5.357)</b>	(48.402)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<b>(14.120)</b>	(244.842)
	<b>153.892</b>	425.271
Circulante	<b>63.295</b>	170.316
Não circulante	<b>90.597</b>	254.955

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

<b>Vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	<b>3.002</b>	14.749
De 91 até 180 dias	<b>1.036</b>	7.764
Acima de 180 dias	<b>6.909</b>	62.478
Total vencidas	<b>10.947</b>	84.991
<b>A vencer:</b>		
	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	<b>18.185</b>	233.900
2024	<b>57.077</b>	152.282
2025	<b>47.507</b>	100.335
2026	<b>17.935</b>	43.097
2027	<b>7.602</b>	32.958
2028	<b>5.335</b>	26.122
2029 em diante	<b>8.781</b>	44.830
<b>Total a vencer</b>	<b>162.422</b>	633.524
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<b>173.369</b>	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(5.357)</b>	(48.402)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<b>(14.120)</b>	(244.842)
<b>Total Geral</b>	<b>153.892</b>	425.271

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

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.1. Contas a receber--Continuação**

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

O ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Venda de lotes – Receita operacional líquida – Nota 20 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foi uma receita de R\$ 3.867 (R\$ 18.863 em 30 de setembro de 2022).

As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 8,46% em 30 de setembro de 2023 (5,93% em 31 de dezembro de 2022), líquida do índice de atualização monetária.

A redução do contas a receber refere-se preponderantemente a venda da AL Empreendimentos e das 36 SPEs do Grupo conforme Nota 7.e. e das operações descontinuadas conforme Nota 7.f

**Provisões para risco de crédito e distratos**

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas, revisadas trimestralmente pela Administração, que nesse ano apresentam uma melhora nos percentuais devido a venda de parte legado (Nota 7.e) além de vendas com alienação fiduciária, a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 0,8% (2,2% em 31 de dezembro de 2022);
- b) “vencidos até 90 dias” 1,0% (7% em 31 de dezembro de 2022);
- c) “vencidos entre 91 e 180 dias” 6,8%% (14,4% em 31 de dezembro de 2022);
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 15,7% (14,5% em 31 de dezembro de 2022).

Nas provisões para distratos:

- a) “vencidos acima de 360 dias” 83,3% em 30 de setembro de 2023 (85,6% em 31 de dezembro de 2022)

Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.1. Contas a receber--Continuação**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>Provisão para distratos e risco de crédito (Nota 5.1)</b>	<b>Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(80.805)	43.711
Reversões	146.889	(72.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233
Adições	<b>(16.452)</b>	<b>9.329</b>
Reversões	<b>37.095</b>	<b>(15.278)</b>
Baixa SPEs vendidas	<b>148.968</b>	<b>(90.721)</b>
Baixa SPEs disponíveis para venda	<b>61.111</b>	<b>(29.691)</b>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<b>(14.120)</b>	<b>5.872</b>

**5.1.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios**

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

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

<b>Saldo das operações</b>			<b>Consolidado</b>	
<b>Ano início da operação</b>	<b>carteira cedida</b>	<b>carteira descontada ao valor presente</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2016	60.263	45.690	<b>119</b>	333
2017	66.181	47.814	<b>1.071</b>	3.722
2019	47.575	40.678	<b>1.741</b>	2.537
2020	429.964	305.701	<b>35.555</b>	138.181
2022	42.901	36.684	<b>10.504</b>	23.303
<b>Total de Créditos cedidos</b>			<b>48.990</b>	168.076
Circulante			<b>22.943</b>	77.329
Não circulante			<b>26.047</b>	90.747



**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.2. Contas a receber--Continuação****5.2.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios--Continuação**

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

A redução das obrigações com cessões de direitos creditórios refere-se preponderantemente a venda da AL Empreendimentos e das 36 SPEs do Grupo conforme Nota 7.e. e das operações descontinuadas conforme Nota 7.f

**5.2. Outros ativos**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber de alienação de investimentos (a) (Nota 7.e)	<b>126.747</b>	-	<b>126.747</b>	-
Crédito com parceiros nos empreendimentos (b)	-	-	<b>27.791</b>	34.709
Despesas e juros apropriar	-	-	<b>549</b>	549
Quotas de fundo de investimento imobiliário (c)	<b>16.834</b>	-	<b>16.834</b>	20.240
Depósito judicial	<b>686</b>	294	<b>777</b>	23.512
Créditos de impostos (d)	<b>767</b>	1.325	<b>28.155</b>	27.720
Outros créditos (e)	<b>87</b>	129	<b>1.976</b>	6.302
	<b>145.121</b>	1.748	<b>202.829</b>	113.032
Circulante	<b>863</b>	1.454	<b>21.286</b>	30.144
Não circulante	<b>144.258</b>	294	<b>181.543</b>	82.888

- (i) Direito representado pelos ativos e passivos da "ALE", cujo resultado financeiro líquido da parcela, cedidos à AVLL pela Flama na operação, será transferida para a AVLL, assim como eventuais aportes que se façam necessários para a realização destes ativos e passivos cedidos. O valor inicial na data da transação foi de R\$ 132.237, ocorreram aportes líquidos no montante de R\$ 18.840. Esse ativo é avaliado a valor justo e, no trimestre, efetuamos uma avaliação inicial incorrendo numa perda no montante de R\$ 24.330.
- (ii) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos, preponderantemente referente a adiantamentos a ser reembolsados após o lançamento dos respectivos empreendimentos, conforme contrato de parceria imobiliária.
- (iii) Quotas subordinadas do AUSA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) sujeitas a variações monetárias (IGP-M ou IPC-A) e risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da ex- controlada "ALE" para a controladora.
- (iv) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação.
- (v) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

A redução dos Outros créditos, principalmente na linha de depósitos judiciais, refere-se preponderantemente a venda "a "ALE" Empreendimentos e das 36 SPEs do Grupo conforme Nota 7.e e das operações descontinuadas conforme Nota 7.f.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***6. Lotes a comercializar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Terrenos e projetos a desenvolver	<b>7.964</b>	-	<b>122.104</b>	145.611
Lotes em desenvolvimento	-	-	<b>51.658</b>	46.302
Lotes concluídos	-	-	<b>7.345</b>	80.210
Mais valia por estoque (Nota 7.d)	-	-	<b>83.469</b>	95.845
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5.1)	-	-	<b>5.872</b>	132.233
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	(2.290)
	<b>7.964</b>	-	<b>270.448</b>	497.911
Circulante	<b>7.964</b>	-	<b>88.486</b>	299.025
Não circulante	-	-	<b>181.962</b>	198.886

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

Conforme mencionado na Nota 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de setembro de 2023 foram baixados, mediante a venda das SPEs, conforme Nota 7.e (R\$ 15.157 em 31 de dezembro de 2022).

A redução dos lotes a comercializar refere-se preponderantemente a venda da "AL Empreendimentos" e das 36 SPEs do Grupo conforme Nota 7.e e das operações descontinuadas conforme Nota 7.f.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

## 7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	113.348	-	36.979	-	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	78.642	-	(64.684)	-	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	5.593	-	1.235	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	11.273	14.230	181	439
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.123	4.182	(59)	(64)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.993	4.043	(50)	19
Ágio/intangível na aquisição de empreend. em SPEs			937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de empreendimentos em SPEs			(352.247)	(339.871)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo			-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)			-	-	-	-	1.527	(1.635)	1.963	207
<b>Total investimentos</b>			<b>783.227</b>	598.020	<b>(26.470)</b>	-	<b>23.932</b>	23.836	<b>2.035</b>	601
<b>Provisão para perda no investimento</b>										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	(759.237)	(20.892)	(273.532)	-	-	-	-
Outros(as) - (i)			-	(703)	-	-	-	-	-	-
<b>Total investimentos</b>			<b>-</b>	<b>(759.940)</b>	<b>(20.892)</b>	<b>(273.532)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
			<b>783.227</b>	(161.920)	<b>(47.362)</b>	(273.532)	<b>23.932</b>	23.836	<b>2.035</b>	601

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

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

## 7. Investimentos em participações societárias--Continuação

b) Informações das principais investidas

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	419.818	255.731	306.470	138.064	113.348	117.667	36.979	37.562
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	219.812	13.128	99.938	13.154	78.642	(26)	(64.685)	(594)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	7.500	3.687	1.907	3.687	5.593	(676)	1.235	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	30.733	39.517	2.911	6.237	27.822	33.280	(130)	1.093
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.844	16.849	352	122	16.492	16.727	(234)	(257)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	16.321	9.939	7.915	1.602	8.406	8.337	(11)	39
<b>Total investimentos</b>			<b>711.028</b>	<b>338.851</b>	<b>419.493</b>	<b>162.866</b>	<b>250.303</b>	<b>175.309</b>	<b>(26.846)</b>	<b>37.843</b>
	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Provisão para perda no investimento</b>										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	934.238	-	1.693.475	-	(759.237)	(6.259)	(272.938)
<b>Total investimentos</b>			<b>-</b>	<b>934.238</b>	<b>-</b>	<b>1.693.475</b>	<b>-</b>	<b>(759.237)</b>	<b>(6.259)</b>	<b>(272.938)</b>

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

## 7. Investimentos em participações societárias--Continuação

a) Informações das principais investidas--Continuação

	"ADI"		"Cauaxi"		"Alpha Casas"	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixas e equivalente de caixa	15	102	25	62	-	592
Ativo circulante	5.528	5.138	28	989	1	593
Ativo não circulante	414.290	250.593	219.784	12.139	7.499	1.818
Passivo circulante (a)	304.984	136.126	85.054	13.154	1.907	3.088
Passivo não circulante (a)	1.486	1.938	14.884	-	-	-
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Receita líquida	657	-	-	-	-	-
Custos operacionais	(8.224)	-	(601)	-	(56)	-
Depreciação e amortização	(384)	-	-	-	-	-
Resultado financeiro	(4.258)	(1)	5	-	(13)	-
Resultado operação continuada	36.979	37.562	(19.734)	(594)	1.235	-
Resultado Operação Descontinuada	-	-	(44.951)	-	-	-

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

b) Movimentação dos investimentos e provisão para perda no investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo anterior</b>	<b>(161.920)</b>	123.126	<b>23.836</b>	22.101
Equivalência patrimonial	<b>(47.362)</b>	(352.150)	<b>2.035</b>	1.019
Aumento de capital e AFAC	<b>18.329</b>	69.495	-	-
Transferência de quotas (i)	<b>267.719</b>	-	-	-
Transferência dívida e outros (Nota 7.e)	<b>751.426</b>	-	-	-
Baixa de investimento "ALE" (Nota 7.e)	<b>15.410</b>	-	-	-
Dividendos recebidos	<b>(47.999)</b>	-	<b>(4.028)</b>	-
Amortização/baixa da mais valia (ii)	<b>(12.376)</b>	(2.391)	<b>3.800</b>	(2.932)
Outros investimentos	-	-	<b>(1.711)</b>	3.648
<b>Saldo final</b>	<b>783.227</b>	(161.920)	<b>23.932</b>	23.836

- (i) Decorrente da transferência de investimentos da ex-controlada "ALE" para a Alphaville S.A., sem efeito caixa.  
(ii) Amortização da mais valia sobre investimentos no montante de R\$1.085 e baixa de ágio sobre o investimento da sua ex-controlada "ALE" no montante de R\$11.291 (Nota 7.e).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****d) Aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")**

Em 2013, no momento da aquisição da "ALE", foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, os quais foram transferidos para as controladas "ADI" e "Cauaxi", reconhecido na controladora na rubrica de investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

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

Mais valia	30/09/2023			31/12/2022		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(243.477)	83.469	326.946	(231.101)	95.845
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(352.247)	585.644	937.891	(339.871)	598.020

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

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

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

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

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou perdas futuras de realização (Nota 9.b).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****e) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado**

Como parte dos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a AVLL possa concentrar seu foco nos novos lançamentos que estão dentro de um modelo de negócio mais eficiente e rentável, a Companhia segue com o processo de venda de ações de determinadas investidas do Legado.

Em 16 de agosto de 2022, a AVLL, a BPS Capital Participações Societárias S.A. (“BPS”), e outras partes celebraram o Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, aditado em 1º de dezembro, 20 de dezembro de 2022, 31 de janeiro e 17 de fevereiro de 2023 (“Contrato”), mediante o qual estabeleceram os termos e condições para a transferência para um fundo de investimento afiliado à BPS - Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Flama”) - a totalidade do capital social da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

A conclusão da transação ocorreu em 5 de abril de 2023 com o cumprimento de condições precedentes, sendo que a Companhia considerou as informações contábeis e financeiras de 31 de março de 2023 referente as empresas vendidas para fins do registro do resultado e baixa dos investimentos.

O Fundo Flama adquiriu o controle integral da AL Empreendimentos S.A (“ALE”) e suas controladas, assumindo a obrigação de honrar os passivos operacionais, em especial de distratos a pagar e ações judiciais consumeristas.

A totalidade dos ativos e passivos da “ALE” e suas controladas serão controlados e geridos pelo Fundo Flama. O resultado financeiro líquido da parcela de ativos e passivos da “ALE” cedidos à AVLL pela Flama no escopo da operação será transferida para a AVLL, assim como eventuais aportes que se façam necessários para a realização destes ativos e passivos cedidos.

Adicionalmente, como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Alphaville S.A., além do bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023 e descrito na nota 17.4. O resultado da venda na controladora foi de R\$ 175.660, os quais estão registrados na rubrica de Outras despesas e receitas, liquidas (Nota 22).

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos (“Fundos Pátria”) com participação de 61,7% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****e) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado--Continuação**

A seguir demonstramos os saldos desreconhecidos na data base da venda do controle da “ALE”. Adicionalmente, o desreconhecimentos dos ativos e passivos alienadas não tiveram efeito caixa, assim, não está impactando as movimentações da demonstração dos fluxos de caixa.

**i) Ativos e passivos desreconhecidos**

	<b>Ativos alienados</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Disponível	-	(4.151)
Contas a receber	-	(181.338)
Provisão para distratos contas a receber	-	91.493
Lotes a comercializar	-	(149.974)
Demais contas a receber	-	(8.816)
Total do ativo circulante	-	(252.786)
<b>Não circulante</b>		
Contas a receber	-	(207.926)
Provisão para distratos contas a receber	-	57.475
Lotes a comercializar	-	(29.673)
Valores a receber de partes relacionadas	-	(4.731)
Outros créditos	-	(26.330)
	-	(211.185)
Investimentos em participações societárias	(11.291)	6.629
Imobilizado	-	91
Intangível	-	131
	(11.291)	6.851
Total do ativo não circulante	(11.291)	(204.334)
Total do ativo	(11.291)	(457.120)
	<b>Passivos alienados</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	-	(13.521)
Fornecedores	-	(8.547)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	(20.941)
Adiantamento de clientes	-	(1.935)
Provisão para perda no investimento “ALE”	(752.203)	-
Repesses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	-	(4.626)
Obrigações com cessões de direitos creditórios	-	(32.389)
Outras obrigações	-	(72.282)
Provisão para demandas judiciais	-	(17.747)
Total do passivo circulante	(752.203)	(171.988)
<b>Não circulante</b>		
Provisão para demandas judiciais	-	(90.699)
Provisão para garantia	-	(4.587)
Obrigações com cessões de direitos creditórios	-	(39.667)
Outras obrigações	-	(33.352)
Total do passivo não circulante	-	(168.305)
<b>Patrimônio líquido</b>	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido	(752.203)	(340.293)



**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****e) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado--Continuação****ii) Movimentação do investimento “ALE”**

	<b>Saldo – R\$</b>
Saldo em dezembro 2022	(759.237)
Aporte de capital	13.293
Equivalência patrimonial	(6.259)
(=) Saldo em março 2023	(752.203)
Transferência da dívida bancária para AVLL convertida em investimento (Nota 11)	850.348
Contas a receber de alienação de investimentos	(132.237)
Conversão de outros ativos e passivos líquidos em investimento	33.315
(=) Total do aporte de capital	751.426
Equivalência patrimonial na data da transação	(14.633)
<b>Valor do investimento/provisão para perda no investimento alienado</b>	<b>(15.410)</b>

**iii) Composição do resultado na venda participações societárias**

	<b>Saldo – R\$</b>
Valor da venda “ALE”	(179.779)
Baixa do valor do investimento “ALE”	15.410
Baixa do ágio nos empreendimentos “ALE”	(11.291)
	(175.660)

**iv) Efeito da operação no patrimônio líquido da Controladora**

	<b>Saldo – R\$</b>
Patrimônio líquido Controladora em dezembro 2022	(395.587)
Decomposição do resultado do período:	
Aumento de capital	179.783
Resultado da venda da “ALE”	(175.660)
(=) Impacto no patrimônio líquido desta operação	<b>4.123</b>
Resultado operacional do semestre	(126.265)
Plano de remuneração baseado em ação	1.276
(=) Patrimônio líquido Controladora em 30/09/2023	<b>(516.453)</b>

Notem que o resultado na venda e o aumento de capital, que fazem parte da operação, praticamente se anulam, de forma que o Patrimônio Líquido está afetado pelo resultado operacional do semestre.

**f) Ativos mantidos para venda e resultado das operações descontinuadas**

Dando continuidade aos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a AVLL possa concentrar seu foco nos novos lançamentos, a Companhia deu mais um passo nesse processo. Em 27 de julho de 2023, em Reunião de Conselho da Administração, a diretoria da Companhia obteve autorização para seguir com as auditorias necessárias referente propostas recebidas, sob a intermediação de assessores externos junto a investidores interessados, para alienação de 22 investidas do Legado que estão abaixo da controlada “Cauaxi”.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****f) Ativos mantidos para venda e resultado das operações descontinuadas---Continuação**

A expectativa da conclusão das negociações é até o 1º trimestre de 2024. Com isso os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Operações descontinuadas" conforme abaixo:

**i) Ativos e passivos reclassificados**

	<u>Consolidado</u>
<b>Ativo</b>	
<b>Circulante</b>	
Contas a receber	(40.701)
Provisão para distratos contas a receber	32.209
Lotes a comercializar	(51.183)
Demais contas a receber	(16.498)
Total do ativo circulante	<u>(76.173)</u>
<b>Não circulante</b>	
Contas a receber	(32.599)
Provisão para distratos contas a receber	25.609
Outros créditos	(8.135)
	<u>(15.125)</u>
Investimentos em participações societárias	(466)
Total do ativo não circulante	<u>(15.591)</u>
Total do ativo	<u>(91.764)</u>
	<u>Consolidado</u>
<b>Passivo</b>	
<b>Circulante</b>	
Fornecedores	(10.770)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	(8.455)
Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	(11.095)
Outras obrigações	(19.135)
Provisão para demandas judiciais	(1.815)
Total do passivo circulante	<u>(51.270)</u>
<b>Não circulante</b>	
Provisão para demandas judiciais	(16.306)
Outras obrigações	(995)
Total do passivo não circulante	<u>(17.301)</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	-
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>(68.571)</u>

**ii) Resultado das operações descontinuadas**

	<u>Consolidado</u>
<b>Demonstração do resultado</b>	
Receita operacional líquida	(6.725)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	3.462
Despesas com vendas	494
Despesas gerais e administrativas	41
Outras (despesas) receitas operacionais	(7.224)
Despesas financeiras	14.065
Receitas financeiras	(408)
Imposto de renda e contribuição social corrente	14
<b>Resultado líquido das operações descontinuadas</b>	<u>3.719</u>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****f) Ativos mantidos para venda e resultado das operações descontinuadas---Continuação****iii) Composição do resultado de operações descontinuadas**

Nesse processo recebemos propostas para venda de determinadas SPEs do Legado por investidores cuja avaliação inicial dispôs uma perda em relação ao seu valor contábil. Dessa forma a Companhia registrou uma provisão para perda a valor justo no montante de R\$ 41.232 no trimestre.

	<u>Saldo – R\$</u>
Resultado de operações descontinuadas	(3.719)
Provisão para perda sobre as operações descontinuadas	(41.232)
	<u>(44.951)</u>

**iv) Reapresentação da Demonstração do resultado e do valor adicionado**

A demonstração do resultado do período comparativo findo em 30 de setembro de 2022 está sendo reapresentada para apresentar a operação descontinuada separadamente das operações continuadas de forma a permitir a comparabilidade dos efeitos derivados dessa operação descontinuada sobre as operações continuadas da Companhia. Os ativos e passivos mantidos para venda não tiveram efeito caixa, assim, não está impactando as movimentações da demonstração dos fluxos de caixa.

	<u>Consolidado</u>		
	<u>Saldos originalmente apresentados em 30/09/2022</u>	<u>Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.4)</u>	<u>Saldos após adoção do CPC 31 em 30/09/2022</u>
<b><u>Demonstração do resultado</u></b>			
Receita operacional líquida	182.411	(13.833)	168.578
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(168.036)	7.600	(160.436)
Despesas com vendas	(26.056)	1.123	(24.933)
Despesas gerais e administrativas	(47.025)	10	(47.015)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	601	-	601
Depreciação e amortização	(3.729)	-	(3.729)
Outras (despesas) receitas operacionais	(78.635)	17.918	(60.717)
Despesas financeiras	(172.600)	1.200	(171.400)
Receitas financeiras	7.687	(361)	7.326
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.525)	(238)	(4.763)
Aos acionistas não controladores	571	(660)	(89)
Resultado das operações descontinuadas	-	(14.079)	(14.079)
	<b>(310.478)</b>	-	<b>(310.478)</b>
<b><u>Demonstração do valor adicionado</u></b>			
Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade	(103.718)	(1.101)	(104.819)
Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência	8.288	(361)	7.927
Valor adicionado/consumido total a distribuir	(95.430)	(1.462)	(96.892)

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 8. Imobilizado

A movimentação dos itens de imobilizado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 está sumarizada a seguir:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	Adições	30/09/2023
<b>Custo</b>			
Hardwares	-	384	384
Móveis e utensílios	-	4	4
Máquinas e equipamentos	-	73	73
Direito de uso de hardware	-	440	440
	-	901	901
<b>Depreciação acumulada</b>			
Hardwares	-	(52)	(52)
Móveis e utensílios	-	(4)	(4)
Máquinas e equipamentos	-	(23)	(23)
Direito de uso de <i>hardware</i>	-	(440)	(440)
	-	(519)	(519)
<b>Total imobilizado</b>	-	382	382

  

Descrição	Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	30/09/2023
<b>Custo</b>				
Hardwares	3.057	41	(2.673)	425
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	414	40	-	454
Móveis e utensílios	1.123	-	(1.119)	4
Máquinas e equipamentos	508	-	(435)	73
Direito de uso de ativo	2.102	-	-	2.102
Direito de uso de <i>hardware</i>	1.234	-	(793)	441
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	16.164	81	(5.020)	11.224
<b>Depreciação acumulada</b>				
Hardwares	(2.673)	(55)	2.673	(55)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(6)	(66)	-	(72)
Móveis e utensílios	(1.120)	(3)	1.119	(4)
Máquinas e equipamentos	(435)	(22)	435	(22)
Direito de uso de ativo	(106)	(315)	-	(421)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(793)	(440)	793	(440)
Imóveis e Instalações	(771)	(278)	-	(1.049)
<b>Total da depreciação</b>	(6.055)	(1.179)	5.020	(2.214)
<b>Total imobilizado</b>	10.109	(1.191)	-	9.011

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 8. Imobilizado--Continuação

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	5 anos	20
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso de ativo	5 anos	20
Imóveis e Instalações	25 anos	4
Direito de uso de <i>hardware</i>	2 anos	50

## 9. Intangível

A movimentação dos itens de intangível no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício de 31 de dezembro de 2022, está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Software - (a)	1.021	-	1.021	1.357
Outros intangíveis - (b)	-	-	499.159	499.159
Total	1.021	-	500.180	500.516

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro 2022, estão sumarizadas a seguir:

Descrição	Controladora				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortização	30/09/2023
<b>Custo</b>					
Software - Custo	-	1.357	-	-	1.357
Software - Amortização (a)	-	-	-	(336)	(336)
	-	1.357	-	(336)	1.021

  

Descrição	Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortização	30/09/2023
<b>Custo</b>					
Software - Custo	58.454	-	(57.098)	-	1.356
Software - Amortização (a)	(57.097)	-	57.098	(336)	(335)
	1.357	-	-	(336)	1.021

  

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

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**9. Intangível--Continuação**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 originária da AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), esses ativos estão atualmente distribuídos entre as controladas "ADI" e "Cauaxi". A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				30/09/2023
	31/12/2022	Amortização	31/12/2020	Amortização	
Marca	420.000	-	420.000	-	<b>420.000</b>
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	<b>79.159</b>
	499.159	-	499.159	-	<b>499.159</b>

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 30 de setembro de 2023 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

Teste de redução ao valor recuperável para UGCs (Unidade Geradora de Caixa) contendo ágio

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

	30/09/2023	31/12/2022
"ADI" e "Cauaxi" ("ALE" em 2022)	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 30 de setembro de 2023 quanto em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de mercado da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 276.615 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 444.591 em 31 de dezembro de 2022) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	-	-	-	843
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	-	-	-	6.388
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	-	-	-	6.389
NC 12	mar/24	CDI + 8,5%	14.309	-	14.309	-
CCB 13	jan/24	SELIC + 7,17%	15.000	-	15.000	-
NC 14	jan/24	CDI + 8,5%	1.236	-	1.236	-
(-) Custo de transação			(37)	-	(37)	-
			<b>30.508</b>	-	<b>30.508</b>	13.620
Parcela circulante			<b>30.508</b>	-	<b>30.508</b>	12.569
Parcela não circulante			-	-	-	1.051

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos na Controladora no montante total de R\$ 1.824 referente aos juros e R\$ 16.411, no Consolidado, sendo R\$ 13.609 referente ao principal e R\$ 2.802 referente aos juros.

Em abril 2023, a Companhia realizou a captação de R\$ 14.100 através de uma Nota Comercial com o banco Pine, com vencimento final em março de 2024, carência de 3 meses e taxa de CDI + 10,56%, sem constituição de garantia. Em 06 de setembro de 2023, a cia realizou a renegociação para aumento da carência em mais 6 (seis) meses, taxa de CDI + 8,5% e com garantia de cessão fiduciária de direito creditórios.

Em julho 2023, a Companhia realizou a captação de R\$ 15.000 através de uma CCB com o banco Industrial, com vencimento final em janeiro de 2024, com pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final e taxa de SELIC + 7,17%, sem constituição de garantia.

Em setembro 2023, a Companhia realizou a captação de R\$ 1.200 através de uma Nota Comercial com o banco Pine, com vencimento final em janeiro de 2024, carência de 4 meses e taxa de CDI + 8,5%, sem constituição de garantia.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	166	-	166	12.569
2024	30.342	-	30.342	1.051
Total	<b>30.508</b>	-	<b>30.508</b>	13.620

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**10. Empréstimos e financiamentos**

Os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de setembro de 2023 foram baixados, mediante a venda das SPEs, conforme Nota 7.e

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Total dos encargos financeiras	<b>143.007</b>	118.914
Encargos financeiros capitalizados	-	(2.158)
Baixa das vendas das SPEs	<b>14.633</b>	-
Encargos financeiros líquidos (Nota 23)	<b>157.640</b>	116.757
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar</u>		
Saldo inicial	<b>15.157</b>	16.106
Encargos financeiros capitalizados	-	2.158
Baixa das vendas das SPEs	<b>(14.633)</b>	-
Encargos apropriados ao resultado	<b>(524)</b>	(1.652)
Saldo final (Nota 6)	<b>-</b>	16.612



## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

## 11. Debêntures

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Primeira emissão – primeira série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	<b>91.308</b>	81.251	<b>91.308</b>	81.251
Primeira emissão – segunda série – Investidora (ii)	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	<b>90.763</b>	80.766	<b>90.763</b>	80.766
Primeira emissão (iii)	800.000	CDI + 4,198%	Dezembro de 2025	<b>817.226</b>	-	<b>817.226</b>	711.798
Quarta emissão (iv)	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	<b>21.948</b>	-	<b>21.948</b>	31.702
Oitava Emissão (v)	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	<b>101.321</b>	106.848	<b>101.321</b>	106.848
(-) Custo de Transação				-	-	-	(1.308)
				<b>1.122.566</b>	268.865	<b>1.122.566</b>	1.011.057
Parcela circulante				<b>580.222</b>	175.074	<b>580.222</b>	392.639
Parcela não circulante				<b>542.344</b>	93.791	<b>542.344</b>	618.418

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

O Grupo está sujeito a índices e limites de adimplência ("*covenants*"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. No período findo em 30 de setembro de 2023 a Companhia não atendeu ao *covenant* referente a primeira emissão de debêntures, no entanto, conforme Ata da Assembleia Geral de Debenturista, realizada em 29 de setembro de 2023, foi deliberado a não declaração do vencimento antecipado das obrigações no caso de inobservância do índice financeiro. Ainda nessa AGD, foi deliberado a obtenção do *waiver* para a postergação das parcelas de amortização do valor nominal e da remuneração vencidas em 2022 e 2023, para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas de repactuações das obrigações financeiras.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**11. Debêntures--Continuação**

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	<b>499.500</b>	175.074	<b>499.500</b>	392.639
2024 em diante	<b>623.066</b>	93.791	<b>623.066</b>	618.418
	<b>1.122.566</b>	268.865	<b>1.122.566</b>	1.011.057

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Controladora			Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Quarta emissão (ii)	<b>9.656</b>	<b>3.558</b>	<b>13.214</b>	<b>9.656</b>	<b>3.558</b>	<b>13.214</b>
Oitava Emissão (vi)	<b>9.715</b>	<b>5.782</b>	<b>15.497</b>	<b>9.715</b>	<b>5.782</b>	<b>15.497</b>
	<b>19.371</b>	<b>9.340</b>	<b>28.711</b>	<b>19.371</b>	<b>9.340</b>	<b>28.711</b>

**12. Adiantamentos de clientes**

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes	<b>452.793</b>	435.051
Circulante	<b>452.793</b>	435.051

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

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	<b>5.824</b>	23.192
Circulante	<b>5.824</b>	23.192

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**14. Provisões para demandas judiciais e compromissos****a) Provisões para demandas judiciais**

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso que possuem expectativa de perda classificada como provável. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sumarizadas a seguir:

<b>Consolidado</b>	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (Nota 22)	71.712	229	84	72.025
Pagamento ou realização de provisão	(56.158)	(420)	(3.078)	(59.656)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	142.747	1.744	4.684	149.175
Baixa provisão das vendas das SPEs (Nota 7.e)	<b>(102.501)</b>	<b>(1.464)</b>	<b>(4.125)</b>	<b>(108.090)</b>
Baixa provisão disponível p/ venda (Nota 7.f)	<b>(17.532)</b>	<b>(532)</b>	<b>(57)</b>	<b>(18.121)</b>
Complemento de provisão (NE 22)	18.606	2.087	24	20.718
Pagamento ou realização de provisão	<b>(17.040)</b>	-	<b>(298)</b>	<b>(17.338)</b>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<b>24.281</b>	<b>1.835</b>	<b>227</b>	<b>26.343</b>
Circulante	<b>1.504</b>	-	-	<b>1.504</b>
Não circulante	<b>22.776</b>	<b>1.835</b>	<b>227</b>	<b>24.839</b>

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de setembro de 2023, corresponde a R\$ 686 e R\$ 777 (R\$ 294 e R\$ 23.512 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante (Nota 5.2).

**Processos cíveis, tributários e trabalhistas com estimativa de perda "Possível"**

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**14. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação**a) Provisões para demandas judiciais--Continuação

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Processos cíveis	37.752	97.583
Processos tributários	9.204	23.036
Processos trabalhistas	1.805	2.594
Processos das SPEs disponíveis p/ venda	<b>(37.613)</b>	-
	<b>11.148</b>	123.213

Em função da venda do legado, R\$ 69.010 eram de ações das SPEs vendidas em mar/23.

Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais e incluindo licenças ambientais. Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

b) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

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

c) Compromissos

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

- a) Contratos de parceria imobiliária com os proprietários de terrenos, que poderão ser parceiros e/ou sócios nos empreendimentos (Nota 19.1 (a));
- b) Compromisso com fornecedores e terceiros contratados para a execução dos serviços atrelados a operação da Companhia.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 30 de setembro de 2023.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**15. Imposto de renda e contribuição social**

## a) Imposto de renda e contribuição social corrente

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(120.605)	(422.530)	(113.043)	(310.478)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	41.006	143.660	38.435	105.563
Resultado na venda de investimento	-	(59.725)	-	-
Plano de ações	(217)	(651)	(217)	(651)
Resultado com equivalência	(12.921)	(16.103)	(30.496)	(93.001)
Despesas não dedutíveis e outras	(68)	(369)	(186)	(4.049)
Créditos tributários não reconhecidos	(27.800)	(66.812)	(7.536)	(7.862)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	-	-
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(69.544)	(362.842)	(97.712)	(291.725)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	23.645	123.366	33.223	99.187
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(1.482)	(4.820)	(9.024)	(29.642)
Resultado na venda de investimento	-	(59.725)	-	-
Plano de ações	(217)	(651)	(217)	(651)
Resultado com equivalência	375	692	297	204
Despesas não dedutíveis e outras	(68)	(369)	(7.786)	(11.649)
Créditos tributários não reconhecidos	(27.798)	(71.823)	(18.713)	(62.212)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(5.545)	(13.330)	(2.220)	(4.763)
Alíquota efetiva	-8,0%	-3,7%	-2,3%	-1,6%

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 15 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização em um futuro próximo nas empresas tributadas pelo de lucro real, uma vez que são *holdings* ou *sub-holdings* sendo que as atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido.

Os prejuízos das empresas de lucro real no período montam R\$ 954.785.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**16. Outras obrigações**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Impostos diferidos (a)	7.883	-	35.558	50.536
Distratos a pagar (b)	-	-	8.340	67.463
Arrendamento mercantil, líquido (c)	95	-	2.196	2.571
IPTU a pagar	-	-	2.501	15.437
Provisão gastos com escrituração (d)	-	-	2.865	10.716
Termo de compromisso para obras externas (e)	-	-	-	16.300
Obrigação com compra de imóveis	-	-	4.018	-
Contas a pagar e outros	-	2.275	6.685	24.448
<b>Total outras obrigações</b>	<b>7.978</b>	<b>2.275</b>	<b>62.163</b>	<b>187.471</b>
Circulante	95	-	20.636	116.056
Não circulante	7.883	2.275	41.527	71.415

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).
- (b) Refere-se a valores a devolver a clientes por contratos distratados efetivos a serem pagos em parcelas mensais fixas, conforme a característica de cada contrato e legislação específica.
- (c) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.
- (d) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (e) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra. O saldo baixado no período findo em 30 de setembro de 2023, mediante a venda das SPEs.

A redução do outras obrigações referem-se preponderantemente a venda da "AL Empreendimentos e das 36 SPEs do Grupo conforme Nota 7.e e das operações descontinuadas conforme Nota 7.f.

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

O capital social subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2023 é de R\$ 1.786.409 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2022) representado por 28.615.213 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2022), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$6.300.632.855,65 (seis bilhões, trezentos milhões, seiscentos e trinta e dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de maio de 2023 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia de R\$ 179.779, mediante a emissão de 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal subscritas e integralizadas pelo Fundo Flama (BPS Capital). Também foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 4 mediante a emissão de 147 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizados. O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.2 Reserva legal**

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

**17.3 Reserva de capital**

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

**17.4 Bônus de subscrição**

Em 04 de abril de 2023, a Companhia emitiu dois bônus de subscrição para o acionista Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo Flama"). Os bônus poderão ser exercidos ao longo dos últimos 10 (dez) dias úteis de cada período de três meses contados do Início do Período de Subscrição, ou ao longo do período do direito de preferência em aumentos de capital da Companhia realizados entre o Início do Período de Subscrição e 30 (trinta) dias antes do Fim do Período de Subscrição. Os Bônus de Subscrição que não tiverem sido exercidos até o Fim do Período de Subscrição serão extintos automaticamente de pleno direito.

Bônus de subscrição - série 1: foram aprovados a emissão de até 7.439.126 bônus de subscrição, como vantagem adicional aos subscritores das ações no aumento de capital.

Bônus de subscrição - série 2: foram aprovados a emissão de até 7.439.126 bônus de subscrição, onde cada bônus de subscrição será exercido a um preço total de R\$ 0,01, como vantagem adicional aos subscritores das ações no aumento de capital.

Os Bônus de Subscrição série 1 estão vinculados ao Valor Lançamentos a ser apurado em cada Período de Lançamentos e conforme fato relevante divulgado em 07 de julho de 2023 cada Bônus de Subscrição conferirá ao seu titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação da Companhia e o preço de exercício para cada 1 (uma) nova Ação será de R\$28,50 no período entre 14 de julho de 2023 (Início do Período de Subscrição) e 14 de julho de 2025 (Fim do Período de Subscrição).

Os Bônus de Subscrição série 2 terão quantidade de Novas Ações a serem subscritas pelo respectivo Titular em decorrência de cada exercício deste Bônus de Subscrição e diretamente relacionada ao preço de novas emissão de ação que venham a ocorrer no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da 22 de maio de 2023 ("Período de Exercício"). O exercício deste direito é de discricionariedade de seu Titular a qualquer momento durante o Período de Exercício e sem limitação de número de exercícios dentre deste período.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.4 Bônus de subscrição--Continuação**

A quantidade Novas Ações a serem subscritas no exercício deste direito será tal que proteja seus titulares de diluição em função de preços de ação das novas emissões inferiores a R\$ 29,00 por ação. Desta forma, essa quantidade será determinada pelo resultado da fórmula abaixo:

$$\text{Quantidade de Novas Ações} = [(A/B) - C - D] / C$$

Onde:

"A" será o valor efetivo do Aumento de Capital;

"B" é o preço de emissão por ação no respectivo evento que configure Condição de Exercício;

"C" será a quantidade efetiva de ações que for emitida no Aumento de Capital.

"D" é a quantidade de ações efetivamente emitidas em razão de exercícios anteriores dos Bônus de Subscrição.

A Companhia calculou e concluiu que o bônus de subscrição trata-se de um instrumento patrimonial onde o valor justo apurado é imaterial para as demonstrações financeiras como um todo, consequentemente, não registrou tal valor.

**17.5 Reserva de lucros**

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

**17.6 Ações em tesouraria**

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

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.834. Em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações, das quais foram adquiridas 42.990 ações até 30 de setembro de 2023, pelo valor de R\$ 1.666. Totalizando para os dois Programas de Recompra de Ações R\$ 5.500 e um acumulado no total de R\$ 10.607 em ações (R\$ 10.607 em 31 de dezembro de 2022). Nesse trimestre, foram transferidas 206.595 ações para os beneficiários do plano de ações, no valor de R\$ 10.592, restando, portanto, 295 ações em tesouraria, no montante de R\$ 15.



**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.7 Dividendos**

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do período, não há proposição de dividendos em 30 de setembro de 2023 para a controladora. No período findo em 30 de setembro de 2023 não houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo.

**17.8 Plano de ações diferidas****Condições do plano**

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.8 Plano de ações diferidas**Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.916 (R\$ 1.916 em 30 de setembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023 a movimentação é a seguinte:

	<b>Número de Ações</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>562.638</b>
Novas	4.484
Canceladas	(37.106)
Transferidas	(276.674)
<b>Saldo final</b>	<b>253.342</b>

**17.9 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 28.615.213 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.

	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	<b>(422.530)</b>	(310.478)
Média ponderada do número de ações	<b>25.516</b>	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	<b>(16,56)</b>	(13,85)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

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

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

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

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão estão informadas na Nota 5.1.

(ii) Risco de taxa de juros

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

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

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia 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 Nota 2 (Base de preparação e elaboração das Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**a) Considerações sobre riscos--Continuação

## (iii) Risco de liquidez--Continuação

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.

Conforme mencionado na Nota 11, a Companhia não atendeu ao *covenants* da primeira emissão de debêntures, entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas no processo de reestruturação da dívida, não houve, até o período findo em 30 de setembro de 2023, impacto relevante nos períodos de vencimentos.

Em 30 de setembro de 2023	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	132.821	-	-	-	132.821
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	16.834	-	-	16.834
Contas a receber (Nota 5.1)	72.864	84.728	10.295	5.482	173.369
Contas a receber de alienação de investimentos (Nota 5.2)	1.391	41.756	45.437	38.163	126.746
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(30.508)	-	-	-	(30.508)
Debêntures (Nota 11)	(580.222)	(510.474)	(31.870)	-	(1.122.566)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(22.943)	(19.552)	(5.002)	(1.493)	(48.990)
Fornecedores	(43.692)	-	-	-	(43.692)
Efeito líquido	(470.289)	(386.708)	18.860	42.152	(795.985)

Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	160.338	-	-	-	160.338
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	20.240	-	-	20.240
Contas a receber (Nota 5.1)	318.891	295.714	59.081	44.829	718.515
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(12.569)	(1.051)	-	-	(13.620)
Debêntures (Nota 11)	(392.607)	(597.040)	(21.410)	-	(1.011.057)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(77.197)	(66.161)	(16.254)	(8.464)	(168.076)
Fornecedores	(46.381)	-	-	-	(46.381)
Efeito líquido	(49.525)	(348.298)	21.417	36.365	(340.041)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**a) Considerações sobre riscos--Continuação(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 informações financeiras intermediárias para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Hierarquia de valor justo</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>			
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	<b>1.942</b>	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	<b>132.821</b>	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	<b>16.834</b>	-
Contas a receber de alienação de investimentos (Nota 5.2)	-	<b>126.747</b>	-
<b>Consolidado</b>			
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>			
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	7.767	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	160.338	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	20.240	-

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****b) Valor justo dos instrumentos financeiros***Cálculo do valor justo*

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

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

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado					
	30/09/2023		31/12/2022		30/09/2023	31/12/2022
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	1.942	1.942	7.767	7.767	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	132.821	132.821	160.338	160.338	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	16.834	16.834	20.240	20.240	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	153.892	153.892	425.271	425.271	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber de alienação de investimentos (Nota 5.2)	126.747	126.747	-	-	"VJR"	"VJR"
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	30.508	31.269	13.620	14.385	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	1.122.566	1.182.275	1.011.057	1.067.562	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	43.692	43.692	46.381	50.281	Custo Amortizado	Custo Amortizado

**c) Risco de aceleração de dívida**

Em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo renegociadas pelo Grupo (conforme descrito na Nota 11) e neste momento não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**c) Risco de aceleração de dívida--Continuação(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:

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.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**c) Risco de aceleração de dívida--Continuação(i) Risco de mercado

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 Nota 2 (Base de preparação e elaboração das Informações financeiras intermediárias 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	30.508	-	30.508	13.620
Debêntures (Nota 11)	1.122.566	268.865	1.122.566	1.011.057
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(8)	(221)	(134.763)	(168.105)
Dívida líquida do caixa	1.153.066	268.644	1.018.311	856.572
Patrimônio líquido	(636.418)	(395.587)	(629.745)	(392.464)

d) Análise de sensibilidade

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

Em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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



## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

## 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

## d) Análise de sensibilidade--Continuação

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,97% e IPCA a 5,19%, de um ano (CDI à 13,65% e IGP-M à 5,46% em 31 de dezembro de 2022). Os cenários considerados foram:

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

Em 30 de setembro de 2023			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	132.821	17.227	7.625	3.812	(3.812)	(7.625)
Empréstimos e financiamentos	(30.508)	3.957	1.751	876	(876)	(1.751)
Debêntures	(1.021.245)	132.455	58.624	29.312	(29.312)	(58.624)
Efeito líquido da variação do CDI	(918.932)	153.639	68.000	34.000	(34.000)	(68.000)
Contas a receber	173.369	8.990	4.273	2.137	(2.137)	(4.273)
Contas a receber de alienação de investimentos	126.747	6.572	3.124	1.562	(1.562)	(3.124)
Debêntures	(101.321)	5.254	2.497	1.249	(1.249)	(2.497)
Efeito líquido da variação do IPCA	198.795	20.816	9.894	4.948	(4.948)	(9.894)

  

Em 31 de dezembro de 2022			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	160.338	21.886	9.629	4.814	(4.814)	(9.629)
Empréstimos e financiamentos	13.620	1.859	818	409	(409)	(818)
Debêntures	905.517	123.603	54.379	27.189	(27.189)	(54.379)
Efeito líquido da variação do CDI	1.079.475	147.348	64.826	32.412	(32.412)	(64.826)
Debêntures	105.540	6.181	2.921	1.461	(1.461)	(2.921)
Efeito líquido da variação do IPCA	1.185.015	153.529	67.747	33.873	(33.873)	(67.747)
Contas a receber	718.515	39.219	18.595	9.297	(9.297)	(18.595)
Efeito líquido da variação do IGP-M	718.515	39.219	18.595	9.297	(9.297)	(18.595)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	<b>132.826</b>	115.308	<b>14</b>	5.619
	<b>132.826</b>	115.308	<b>14</b>	5.619
Dividendos a receber	-	-	-	2.065
Circulante	<b>132.826</b>	115.308	<b>14</b>	7.684
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	<b>(505.414)</b>	(61.085)	<b>(4.993)</b>	(1.359)
	<b>(505.414)</b>	(61.085)	<b>(4.993)</b>	(1.359)
Circulante	<b>(505.414)</b>	(61.085)	<b>(4.993)</b>	(1.359)

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

**19.2 Outras partes relacionadas****a) Conselho de Administração****(i) Diego Siqueira Santos**

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

As duas SPEs citadas acima têm como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, adquiriram 61 unidades imobiliárias - lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**19. Partes relacionadas--Continuação****19.2. Outras partes relacionadas--Continuação****a) Conselho de Administração--Continuação**

valor total de R\$ 7.610 (R\$ 5.607 equivalente à participação da controladora "% AVLL"), quitados no mesmo período. No exercício findo em 30 de setembro de 2023, não houve vendas.

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

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

A SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. é detentora de direitos creditórios, na sua participação, através de parceria imobiliária no empreendimento Terras Alphaville Senador Canedo III. Essa participação na parceria imobiliária não afeta o resultado operacional desse empreendimento.

**b) Comitê de Auditoria**

A Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira, membro do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, possui um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 128 no período findo em 30 de setembro de 2023.

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

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

Em 2022, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Dom Pedro Zero no valor total de R\$ 1.760 (R\$ 984 no %AVLL). No período encerrado em 30 de setembro de 2023, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 201 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 267 (R\$ 149 no % AVLL), não ocorreram novas vendas no período.

**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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**19. Partes relacionadas--Continuação**

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\$ 631.192 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 1.044.058 em 31 de dezembro de 2022), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

**19.4 Transação (Remuneração) da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 02 de maio de 2023, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 11.043 (R\$ 11.409 em 31 de dezembro de 2022). O valor pago no período foi de R\$ 3.296 (R\$ 2.439 no mesmo período de 2022), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

**19.5 Participação nos resultados**

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

A participação nos resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores. No período de nove meses de 2023 a provisão é de R\$1.962 e R\$4.645 na controladora e consolidado, respectivamente, registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

**20. Receita operacional líquida**

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)</b>
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	<b>129.366</b>	<b>294.128</b>	58.571	112.795
Prestação de serviços	<b>1.196</b>	<b>2.107</b>	361	2.089
Reversão da provisão para distratos	<b>(2.155)</b>	<b>16.097</b>	6.438	43.021
Ajuste a valor presente	<b>(1.029)</b>	<b>2.375</b>	(514)	14.482
Deduções da receita bruta	<b>(5.020)</b>	<b>(11.576)</b>	(1.565)	(3.809)
Receita operacional líquida	<b>122.358</b>	<b>303.131</b>	63.291	168.578

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 5 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**21. Custos e despesas por natureza**

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b> reapresentado (i)	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b> reapresentado (i)
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de vendas dos lotes	(76.797)	(177.205)	(47.616)	(120.548)
Custo de serviços	(264)	(801)	(558)	(2.513)
Custo indiretos e outros	(2.063)	(7.866)	(5.923)	(9.996)
(Provisão) reversão de custo distrato	1.555	(5.949)	(6.240)	(18.735)
Amortização de mais valia	(212)	(1.085)	(32)	(2.128)
Reversão para perda na realização de estoques	-	5	(231)	801
Manutenção e garantia	(1.477)	(4.671)	(1.476)	(5.665)
	<b>(79.258)</b>	<b>(197.572)</b>	<b>(62.076)</b>	<b>(158.784)</b>
<b>Custo dos empreendimentos:</b>				
Encargos financeiros	(18)	279	(356)	(1.652)
	<b>(79.276)</b>	<b>(197.293)</b>	<b>(62.432)</b>	<b>(160.436)</b>

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 5 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

## 21. Custos e despesas por natureza--Continuação

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)	01/01/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)
<b>Despesas com vendas:</b>								
Despesas com vendas e marketing	-	-	(1.540)	(1.540)	(6.881)	(22.297)	(7.228)	(22.249)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(480)	(729)	(918)	(2.684)
	-	-	(1.540)	(1.540)	(7.361)	(23.026)	(8.146)	(24.933)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>								
Despesas com salários e encargos (ii)	(1.405)	(15.764)	(9.992)	(10.821)	(8.281)	(23.790)	(7.995)	(23.127)
Despesas com benefícios a empregados (ii)	(279)	(1.054)	(740)	(740)	(703)	(2.145)	(982)	(2.474)
Provisão com participação nos resultados (Nota 19.5)	(1.962)	(1.962)	-	-	(4.645)	(4.645)	-	-
Despesa com plano de ações (Nota 17.8)	(640)	(1.916)	(639)	(1.916)	(640)	(1.916)	(639)	(1.916)
Despesas com serviços prestados	(740)	(2.074)	(421)	(847)	(2.312)	(7.227)	(2.536)	(10.763)
Despesas com informática	(2.097)	(3.202)	(140)	(140)	(2.723)	(6.123)	(2.714)	(6.785)
Outras	551	(756)	(41)	(41)	(97)	(2.088)	(708)	(1.950)
	(6.572)	(26.728)	(11.973)	(14.505)	(19.401)	(47.934)	(15.574)	(47.015)

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 5 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

(ii) Em 2023 houve a transferência de colaboradores para a controladora.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

## 22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)	01/01/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)
Provisão para contingências (Nota 14.a)	(2)	(23)	-	-	(14.137)	(20.718)	(8.760)	(51.750)
Reversão para risco de crédito	-	-	-	-	(140)	4.546	(1.967)	970
Resultado na venda participação societária (Nota 7.e)	-	(175.660)	-	-	-	(176.558)	-	-
Outras despesas e receitas, líquidas	(301)	(301)	3	3	408	(9.464)	(3.931)	(9.937)
<b>Total</b>	<b>(303)</b>	<b>(175.984)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>(13.869)</b>	<b>(202.194)</b>	<b>(14.658)</b>	<b>(60.717)</b>

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 5 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

## 23. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)	01/01/2022 a 30/09/2022 reapresentado (i)
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	63	816	4.039	12.783	2.098	5.400
Outras receitas	-	-	11	43	99	825	684	1.926
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>859</b>	<b>4.138</b>	<b>13.608</b>	<b>2.782</b>	<b>7.326</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	(49.028)	(140.937)	(6.140)	(15.864)	(49.026)	(157.640)	(41.936)	(116.757)
Despesas bancárias	(50)	(103)	(14)	(46)	(93)	(624)	(420)	(1.308)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	4	(1.423)	-	-	1.527	(8.460)	(8.969)	(35.733)
Atualização do ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 5.2.a)	(24.330)	(24.330)	-	-	(24.330)	(24.330)	-	-
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(1.774)	(3.723)	(131)	(130)	(4.754)	(18.376)	(11.476)	(17.602)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(75.178)</b>	<b>(170.516)</b>	<b>(6.285)</b>	<b>(16.040)</b>	<b>(76.676)</b>	<b>(209.430)</b>	<b>(62.801)</b>	<b>(171.400)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(75.178)</b>	<b>(170.516)</b>	<b>(6.211)</b>	<b>(15.181)</b>	<b>(72.538)</b>	<b>(195.822)</b>	<b>(60.019)</b>	<b>(164.074)</b>

(i) Reapresentado conforme requerido pelo CPC 31 / IFRS 5 em função das operações descontinuadas no período de 9 meses de 2022, conforme nota explicativa 7.f.(iv).

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

## 24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.572.713	1.464.189
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	639.086	609.229
Distratos - receitas estornadas	(91.103)	(89.361)
Total Líquido	547.983	519.868
<b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>	<b>1.024.730</b>	<b>944.321</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>2.233</b>	<b>1.898</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>666</b>	<b>767</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	2.341	2.833
Ajustes em contas a receber de clientes	461	(2.151)
Receita indenização por distratos	1.880	(136)
<b>Total</b>	<b>4.682</b>	<b>546</b>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	937.704	899.455
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(321.909)	(361.091)
(c) Distratos – custos de construção	169	37.454
Total Líquido	(321.740)	(323.637)
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>615.964</b>	<b>575.818</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	583.638	377.708
(b) Custos de construção incorridos	(55.751)	(28.841)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<b>527.887</b>	<b>348.867</b>

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

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar 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 incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui.



**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

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

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2022	Captações	Pagament o juros	Pagamento principal	Transferência de dívidas	Juros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	268.865	30.345	(11.164)	(19.371)	743.500	140.899	1.153.074

  

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2022	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	30/09/2023	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.024.677	30.345	(12.142)	(32.980)	143.174		1.153.074

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

Os efeitos das desconexão das vendas das empresas do Legado estão demonstrados nas notas 7.e e 7.f.

**26. Seguros**

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

Modalidade	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	22.077	19.738
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	464.228	228.307
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	150.000	100.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	143.664	256.043
e) Execuções judiciais	5.804	66.562
f) Fiança Locatícia	1.886	2.407
Seguros	787.659	673.057

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril 2016 e outubro de 2027.

**27. Apresentação de Informações por segmento**

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de setembro de 2023

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

**28. Eventos Subsequentes**

Durante o período de exames das demonstrações financeiras da Companhia, que compreendem o período findo em 30 de setembro de 2023 até a data da emissão das demonstrações financeiras, a administração da Companhia não identificou e/ou tem conhecimento de eventos relevantes a serem divulgados como eventos subsequentes.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 2.2.b. às informações financeiras contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 422.530 mil (Consolidado - R\$ 421.123 mil) durante o período findo em 30 de setembro 2023 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante da Companhia excedeu o total do ativo circulante em R\$ 1.124.924 mil (Consolidado - R\$930.254 mil) assim como apresentou o patrimônio líquido negativo de R\$636.418 mil (Consolidado - R\$629.745 mil), naquela data. Conforme apresentado na Nota Explicativa 2.2.b, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na Nota Explicativa 2.2.b., indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado e ao resultado abrangente dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e às mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 7.f, que foram efetuados para alterar essas informações financeiras intermediárias de 2022, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, como preparadas originalmente, e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e revisão com datas em 31 de março de 2023 e 11 de novembro de 2022, com uma opinião e conclusão sem modificações e com o parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional. Como parte de nossa revisão das informações financeiras do trimestre findo em 30 de setembro de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota 7.f, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento de que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as Informações Trimestrais - ITR da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP 034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

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

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296

Companhia, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

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

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

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296

Companhia declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com o relatório do auditor independente sobre as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

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