

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	61
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/06/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
Total	22.415.794
Em Tesouraria	
Ordinárias	232.048
Preferenciais	0
Total	232.048

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	9.904	153.440
1.01	Ativo Circulante	9.904	30.314
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23	210
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.544	28.978
1.01.03	Contas a Receber	1.337	1.126
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.337	1.126
1.02	Ativo Não Circulante	0	123.126
1.02.02	Investimentos	0	123.126
1.02.02.01	Participações Societárias	0	123.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	9.904	153.440
2.01	Passivo Circulante	73.485	20.325
2.01.02	Fornecedores	55	36
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	29.717	19.994
2.01.04.02	Debêntures	29.717	19.994
2.01.05	Outras Obrigações	1.143	295
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	973	117
2.01.05.02	Outros	170	178
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	170	178
2.01.06	Provisões	42.570	0
2.01.06.02	Outras Provisões	42.570	0
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	42.570	0
2.02	Passivo Não Circulante	120.000	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	120.000	120.000
2.02.01.02	Debêntures	120.000	120.000
2.03	Patrimônio Líquido	-183.581	13.115
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.053.427	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.859	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.064.286	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.818.012	-2.620.577

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-106.703	-188.465	-75.807	-144.181
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.344	-2.532	-2.776	-5.038
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-2.081	-2.096	-830	-1.765
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-2.081	-2.096	-830	-1.765
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-103.278	-183.837	-72.201	-137.378
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-106.703	-188.465	-75.807	-144.181
3.06	Resultado Financeiro	-5.085	-8.970	-676	-1.138
3.06.01	Receitas Financeiras	215	785	1.474	2.643
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.300	-9.755	-2.150	-3.781
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-111.788	-197.435	-76.483	-145.319
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	-34
3.08.01	Corrente	0	0	0	-34
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353
4.03	Resultado Abrangente do Período	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	154	-746
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-502	-1.121
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-197.435	-145.319
6.01.01.02	Resultado da equivalência patrimonial	183.837	137.378
6.01.01.03	Juros e encargos nao realizados	9.723	3.617
6.01.01.04	Amortização de mais valia	2.096	1.765
6.01.01.05	Despesas com plano de ações	1.277	1.438
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	656	375
6.01.02.01	Demais contas a receber	-211	-422
6.01.02.02	Fornecedores	19	-960
6.01.02.03	Salários, encargos sociais impostos e participações	-8	-336
6.01.02.04	Operações com partes relacionadas	856	2.127
6.01.02.05	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-34
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	197	-1.533
6.02.01	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-26.061	-84.903
6.02.02	Resgate de títulos e valores mobiliarios	46.495	188.940
6.02.03	Acréscimos de investimentos	-20.237	-105.570
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-538	-2.152
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos juros	0	-48
6.03.02	Ações em tesouraria	-538	-2.104
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-187	-4.431
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210	5.300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23	869

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	739	0	0	0	739
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-538	0	0	0	-538
5.04.08	Plano de ações diferidas	0	1.277	0	0	0	1.277
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-197.435	0	-197.435
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-197.435	0	-197.435
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.427	0	-2.818.012	0	-183.581

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-666	0	0	0	-666
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.104	0	0	0	-2.104
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.438	0	0	0	1.438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-145.353	0	-145.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-145.353	0	-145.353
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.298	0	-2.388.804	0	246.498

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-427	-3.600
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-427	-3.600
7.03	Valor Adicionado Bruto	-427	-3.600
7.04	Retenções	-2.096	-1.765
7.04.02	Outras	-2.096	-1.765
7.04.02.01	Amortização de mais valia	-2.096	-1.765
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.523	-5.365
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-183.052	-134.735
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-183.837	-137.378
7.06.02	Receitas Financeiras	785	2.643
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-185.575	-140.100
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-185.575	-140.100
7.08.01	Pessoal	2.105	1.438
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.105	1.438
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	34
7.08.02.01	Federais	0	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.755	3.781
7.08.03.01	Juros	9.755	3.781
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-197.435	-145.353
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-197.435	-145.353

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.755.384	1.862.404
1.01	Ativo Circulante	631.943	658.848
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.221	11.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	94.621	110.340
1.01.03	Contas a Receber	189.948	196.147
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	344.153	341.224
1.01.08.03	Outros	344.153	341.224
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	322.074	314.981
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	22.079	26.243
1.02	Ativo Não Circulante	1.123.441	1.203.556
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	581.016	658.080
1.02.01.04	Contas a Receber	297.415	356.693
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	283.601	301.387
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	179.231	196.861
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	2.221	2.156
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	6.399	4.289
1.02.01.10.06	Outros créditos	95.750	98.081
1.02.02	Investimentos	21.697	22.101
1.02.02.01	Participações Societárias	21.697	22.101
1.02.03	Imobilizado	19.951	21.757
1.02.04	Intangível	500.777	501.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.755.384	1.862.404
2.01	Passivo Circulante	1.394.621	682.288
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	62.946	48.140
2.01.01.01	Obrigações Sociais	62.946	48.140
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	62.946	48.140
2.01.02	Fornecedores	52.872	57.350
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	713.114	107.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	14.779	17.925
2.01.04.02	Debêntures	698.335	89.893
2.01.05	Outras Obrigações	534.633	438.013
2.01.05.02	Outros	534.633	438.013
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	353	390
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	309.995	215.049
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	17.152	20.581
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	4.004	933
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	89.476	88.243
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	113.653	112.817
2.01.06	Provisões	31.056	30.967
2.01.06.02	Outras Provisões	31.056	30.967
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	31.056	30.967
2.02	Passivo Não Circulante	543.797	1.167.320
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	246.089	826.673
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.000	9.830
2.02.01.02	Debêntures	243.089	816.843
2.02.02	Outras Obrigações	186.852	222.103
2.02.02.02	Outros	186.852	222.103
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	24.531	24.958
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	105.441	131.874
2.02.02.02.05	Outras obrigações	56.880	65.271
2.02.04	Provisões	110.856	118.544
2.02.04.02	Outras Provisões	110.856	118.544
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.633	12.705
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	99.223	105.839
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-183.034	12.796
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.01.01	Capital Social	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.053.427	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.859	-10.321
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.064.286	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.818.012	-2.620.577
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	547	-319

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.009	105.287	69.324	132.134
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-71.101	-98.004	-64.716	-122.833
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-71.101	-98.004	-64.716	-122.833
3.03	Resultado Bruto	6.908	7.283	4.608	9.301
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-60.206	-97.241	-55.138	-109.754
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.649	-16.787	-6.156	-11.626
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.784	-31.441	-23.215	-45.518
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.307	-2.680	-2.077	-6.055
3.04.03.02	Depreciação e amortização	-1.307	-2.680	-2.077	-6.055
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-34.667	-46.059	-24.164	-47.335
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.201	-274	474	780
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-53.298	-89.958	-50.530	-100.453
3.06	Resultado Financeiro	-56.456	-104.055	-26.471	-45.271
3.06.01	Receitas Financeiras	2.406	4.544	6.895	22.575
3.06.02	Despesas Financeiras	-58.862	-108.599	-33.366	-67.846
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-109.754	-194.013	-77.001	-145.724
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.518	-2.544	-1.661	-3.047
3.08.01	Corrente	-1.518	-2.544	-1.661	-3.047
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-111.272	-196.557	-78.662	-148.771
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-111.272	-196.557	-78.662	-148.771
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	516	878	-2.179	-3.418
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-4,99	-8,81	-3,41	-6,48

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-111.272	-196.557	-78.662	-148.771
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-111.272	-196.557	-78.662	-148.771
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-111.788	-197.435	-76.483	-145.353
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	516	878	-2.179	-3.418

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	55.775	-55.723
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-107.906	-102.000
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-194.013	-145.724
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.680	6.055
6.01.01.03	Amortização de mais valia	2.096	1.765
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-14.996	-10.878
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	76.310	29.755
6.01.01.06	Provisão para perdas em distratos	-27.025	-17.943
6.01.01.07	Provisão para garantia	4.189	3.934
6.01.01.08	Despesas com plano de ações	1.277	1.438
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	42.990	28.458
6.01.01.11	Provisão para gastos de escrituração	-657	16
6.01.01.12	Resultado da equivalência patrimonial	274	-780
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	0	7.101
6.01.01.15	Provisão para perda na realização dos estoques	-1.031	-5.197
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	163.681	46.277
6.01.02.01	Contas a receber	119.993	73.688
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-927	12.542
6.01.02.03	Demais contas a receber e outos	6.495	-29.366
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	94.946	12.121
6.01.02.05	Fornecedores	-4.478	9.383
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	7.219	-13.675
6.01.02.07	Outras obrigações	-56.883	-12.159
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	961	-285
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.544	-3.047
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso	-1.101	-2.925
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	13.645	96.280
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-108	-1.727
6.02.02	Aquisição em títulos e valores mobiliários	-199.475	-166.030
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	215.194	263.465
6.02.04	Acréscimo de empreendimento	-1.966	572
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-77.336	-27.730
6.03.02	Cessão de créditos de recebíveis	-25.200	31.298
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos principal	-25.335	-35.117
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos juros	-26.263	-21.807
6.03.05	Ações em tesouraria	-538	-2.104
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.916	12.827
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.137	21.227
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.221	34.054

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	739	0	0	0	739	-12	727
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-538	0	0	0	-538	0	-538
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12	-12
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.277	0	0	0	1.277	0	1.277
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-197.435	0	-197.435	878	-196.557
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-197.435	0	-197.435	878	-196.557
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.427	0	-2.818.012	0	-183.581	547	-183.034

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-666	0	0	0	-666	-3.198	-3.864
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-3.418	-3.418
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.104	0	0	0	-2.104	580	-1.524
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-360	-360
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.438	0	0	0	1.438	0	1.438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-145.353	0	-145.353	0	-145.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-145.353	0	-145.353	0	-145.353
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.298	0	-2.388.804	0	246.498	958	247.456

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	107.531	136.712
7.01.02	Outras Receitas	107.531	136.712
7.01.02.01	Venda de lotes	69.220	90.978
7.01.02.02	Reversão (provisão) para distratos	36.583	44.963
7.01.02.04	Prestação de serviços	1.728	771
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-124.408	-153.787
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.540	-21.706
7.02.04	Outros	-110.868	-132.081
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-110.868	-132.081
7.03	Valor Adicionado Bruto	-16.877	-17.075
7.04	Retenções	-48.739	-53.390
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.680	-6.055
7.04.02	Outras	-46.059	-47.335
7.04.02.01	Outras	-3.069	-18.877
7.04.02.02	Provisão para demandas judiciais	-42.990	-28.458
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-65.616	-70.465
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.270	23.355
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-274	780
7.06.02	Receitas Financeiras	4.544	22.575
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-61.346	-47.110
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-61.346	-47.110
7.08.01	Pessoal	21.824	26.190
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.824	26.190
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.788	7.625
7.08.02.01	Federais	4.788	7.625
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	108.599	67.846
7.08.03.01	Juros	108.599	67.846
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-196.557	-148.771
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-197.435	-145.353
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	878	-3.418

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Prezados (as),

O segundo trimestre de 2022 reforçou a consistente performance operacional da Companhia nos empreendimentos lançados a partir de 2019, com aumento de receita, lucro bruto e geração de caixa operacional.

No segundo trimestre a Companhia lançou um novo projeto, Alphaville Dom Pedro Zero, além da extensão da segunda fase do já lançado Alphaville Guarajuba 2, somando VGV total no 2T22 de R\$ 357 milhões (R\$ 204 milhões no %AVLL) e VSO combinada de 75%, mantendo consistência na velocidade de vendas de seus lançamentos. Lançado em maio na cidade de Campinas (SP) e com VGV total de R\$ 299 milhões (R\$ 167 milhões no %AVLL), o Alphaville Dom Pedro Zero foi um sucesso de vendas: 85% do projeto foi vendido em poucos dias. Ainda, a extensão da fase 2 do Alphaville Guarajuba (Guarajuba/ BA), somou VGV total de R\$ 58 milhões (R\$ 37 milhões no %AVLL) e, ao todo, o empreendimento Alphaville Guarajuba 2 já atingiu VSO de 71%.

Após postergações observadas no primeiro trimestre, em função de eventos externos como eventuais atrasos no processo de aprovação de projetos junto aos órgãos competentes, os lançamentos do segundo trimestre deram início à safra de lançamentos de 2022. Além do já mencionado acima, a Companhia obteve novas aprovações de projetos no 2T22, em cidades como Uberaba (MG), Bauru (SP), Betim (MG) e região metropolitana de Curitiba (PR).

Em relação às vendas da Companhia no 2T22, o VGV total vendido somou R\$ 266 milhões, 118% acima do resultado do trimestre imediatamente anterior, com R\$ 122 milhões. Destacamos que no primeiro semestre do ano, a Alphaville vendeu R\$ 387 milhões em VGV total. Outro destaque presente no segundo trimestre é a contratação de uma nova área próxima à Riviera de São Lourenço (Bertioga/ SP), reforçando a estratégia da Companhia em manter um landbank robusto e em áreas de alto valor agregado. A área conta com mais de 445 mil m² e seu projeto abriga 415 lotes residenciais, 15 lotes multifamiliares e um hotel. O VGV estimado para o projeto é de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão, sendo R\$ 670 milhões no %AVLL. Com isso, a Companhia passa a ter um landbank total de R\$ 33,9 bilhões (R\$ 19,7 bilhões no %AVLL).

Da perspectiva financeira, o resultado da Companhia no segundo trimestre do ano e acumulado de seis meses mostra consistentemente o aumento da participação dos empreendimentos lançados a partir de 2019: da receita líquida total no trimestre de R\$ 78 milhões, 85% é advinda dos novos projetos.

Comentário do Desempenho

Com a reorganização societária concluída ao final de 2021 e então criação da holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário, a qual é composta pelos projetos lançados de 2019 em diante, o acompanhamento do desempenho do novo modelo de negócios passou a ser mais transparente e de fácil identificação. No acumulado do primeiro semestre de 2022 a receita líquida total desses projetos somou R\$ 115 milhões, montante 86% superior em comparação ao mesmo período de 2021. O lucro bruto ajustado, por sua vez, totalizou R\$ 22 milhões no 2T22 (+4% vs. 2T21) e R\$ 43 milhões no semestre (+50% vs. 6M21), respectivamente. Dessa forma, a margem bruta ajustada foi de 33% no trimestre e 37% no semestre.

Cabe pontuarmos que, ainda que a margem bruta tenha apresentado queda na comparação ante 2021 (-9 pontos percentuais na comparação semestral), continua em patamar saudável, refletindo os contínuos esforços da Companhia em manter sob controle os efeitos da inflação de insumos observada nos últimos meses. Como mecanismo de mitigação da alta dos insumos, nosso modelo de financiamento à clientes permite aplicamos a correção monetária por inflação (ipca/igpm) em nossos contratos.

Embora a depuração dos empreendimentos do legado ainda afetem o resultado geral da Companhia, notamos sua gradual redução de representatividade. O resultado geral da Companhia somou R\$ 105 milhões em receita líquida no primeiro semestre e lucro bruto de R\$ 7 milhões, enquanto a margem bruta ajustada atingiu 7%. Na visão trimestral o lucro bruto foi de R\$ 7 milhões, 50% superior ante o 2T21 e com margem bruta ajustada de 9%, 2 pontos percentuais acima do registrado no mesmo período do ano anterior.

Conforme exposto, em função dos resultados negativos do legado e das despesas financeiras com a alavancagem, o resultado líquido da Companhia ao final do 2T22 somou -R\$ 111 milhões, acumulando em -R\$ 197 milhões no primeiro semestre.

Além da performance robusta dos empreendimentos lançados desde 2019, a Companhia mantém o foco na redução de outras linhas de despesa e implementando programas de economia continuamente. O resultado deste esforço aparece nas Despesas Administrativas recorrentes que reduziram 10% na variação trimestral e 7% na variação semestral em termos nominais, mesmo com a alta da inflação no mesmo período.

Em relação ao fluxo de caixa operacional¹, no segundo trimestre de 2022 a Companhia obteve geração de caixa de R\$ 27 milhões, refletindo o robusto volume de vendas no período e sucesso de seus lançamentos. Com isso, no primeiro semestre do ano, a geração de caixa operacional foi de R\$ 24 milhões, de forma a compensar o desembolso de caixa observado no primeiro trimestre para despesas com lançamentos.

Ainda, em linha com a permanente preocupação da Companhia em acompanhar as melhores práticas ESG, divulgamos em junho o 2º Relatório Anual de Sustentabilidade, cujo objetivo é conferir maior transparência

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

Comentário do Desempenho

em relação à prestação de contas a todos os públicos relacionados à Alphaville e que pode ser conferido integralmente através do link a seguir: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/7a262d33-489b-40ba-863d-906c323afaa1/3d7ae40d-88ad-6adb-0a26-a887a31871fb?origin=1>

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 Informações Financeiras Intermediárias no segundo trimestre de 2022. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

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

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

A Companhia possui desde 2013 participação na AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA"), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de junho de 2022, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada ALE. A ALE tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na ALE. As demonstrações financeiras intermediárias da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como "Grupo").

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

Em 30 de junho de 2022, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos ("Fundos Pátria") com participação de 78,8% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

1.1 Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

Ao longo dos anos de 2020 e 2021, a economia como um todo foi afetada pelos impactos da pandemia de COVID-19 nacional e internacionalmente. No primeiro semestre de 2021, em consequência da rápida disseminação da variante Delta no Brasil e aderente às recomendações das autoridades, a Companhia manteve medidas austeras de distanciamento social, de forma a zelar pela saúde e segurança de seus colaboradores, parceiros e clientes e garantir a continuidade de seus negócios. Tais medidas incluíram lançamentos *on-line* e via *drive-thru*, vendas realizadas por sistema "*on-line*" e adoção do trabalho remoto integralmente durante períodos críticos. O avanço da campanha nacional de vacinação durante o segundo semestre de 2021 permitiu a volta segura e gradual às atividades na sede da Companhia e em seus estandes de vendas bem como obras em andamento. Com isso, ainda em 2021 a Companhia adotou em definitivo o modelo híbrido de trabalho, o qual segue vigente em 2022 até a presente data.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

Em 12 de agosto de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

*Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022*

as correspondentes informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as informações financeiras de 31 de dezembro de 2021, NE 2.4.

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

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

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

a. Informações financeiras intermediárias consolidadas

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

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

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

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as informações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

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

2.2 Base de elaboração

No período findo em 30 de junho de 2022, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 197 milhões (R\$ 145 milhões em 30 de junho de 2021), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.818 milhões (R\$ 2.621 milhões em 31 de dezembro de 2021), decorrente basicamente da sua controlada AL

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”). O prejuízo da controlada ALE decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou acesso ao mercado de capitais.

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

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

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

2.3 Moeda funcional e de apresentação

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

3 Novas normas, alterações e interpretações de normas

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

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

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

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

Futuros requerimentos:

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

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos: como circulantes ou não circulantes (CPCs 26 e 23); Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32) Receita de contrato com o cliente (Alteração ao CPC 47)

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	23	210	3.221	11.137
Caixa e equivalentes de caixa	23	210	3.221	11.137

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Fundos de investimento (a)	8.544	-	8.544	24
Certificados de depósitos bancários (b)	-	28.978	84.507	105.285
Créditos restritos (c)	-	-	1.570	5.031
	8.544	28.978	94.621	110.340

- (a) Refere-se a aplicações financeiras em fundos de investimentos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 109,48% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 30 de junho de 2022 (110,5% em 31 de dezembro de 2021).
- (b) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos de 99% (103,5% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias, bem como de valores oriundos do processo de repasse do saldo devedor de clientes junto a instituições financeiras, notadamente junto à Caixa Econômica Federal.

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Promitentes compradores de lotes	815.162	935.155
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(56.393)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(271.406)	(310.926)
	<u>487.363</u>	<u>552.840</u>
Circulante	189.948	196.147
Não circulante	297.415	356.693

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

Vencimento	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Vencidas:		
Até 90 dias	22.676	25.925
De 91 até 180 dias	11.912	11.279
Acima de 180 dias	73.457	83.803
Total vencidas	<u>108.045</u>	<u>121.007</u>
A vencer:		
	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
2022	161.759	298.520
2023	191.047	169.251
2024	123.693	106.254
2025	69.780	64.031
2026	45.913	50.712
2027 em diante	114.925	125.380
Total a vencer	<u>707.117</u>	<u>814.148</u>
Total de vencidas e a vencer	<u>815.162</u>	<u>935.155</u>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(56.393)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(271.406)	(310.926)
Total Geral	<u>487.363</u>	<u>552.840</u>

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Receita operacional líquida” do período findo em 30 de junho de 2022 foi uma receita de R\$ 14.996 (R\$ 10.878 em 30 de junho de 2021).

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na NE 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 3,84% em 30 de junho de 2022 (3,26% em 31 de dezembro de 2021), líquida do IGP-M.

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

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 2,6%;
- b) “vencidos até 90 dias” 5,7%;
- c) “vencidos entre 91 a 180 dias” 8,6%;
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 14%

Nas provisões para distratos:

- a) “vencidos acima de 360 dias” 82,8%

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

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(68.433)	37.811
Reversões	107.953	(50.306)
Saldo em 30 de junho de 2022	(271.406)	148.105

5.1.1 Obrigações com cessões de direitos creditórios

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

Saldo das operações	Consolidado			
	Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	30/06/2022
2012	116.920	98.541	-	3.731
2016	60.263	45.690	691	1.161
2017	66.181	47.814	4.399	5.108
2019	47.575	40.678	5.250	6.083
2020	385.879	270.813	163.582	204.034
2022	26.860	23.374	20.995	-
Total de Créditos cedidos			194.917	220.117
Circulante			89.476	88.243
Não circulante			105.441	131.874

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

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Crédito com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	32.478	29.517
Despesas e juros apropriar	-	-	56	193
Quotas de fundo de investimento imobiliário (b)	-	-	34.702	51.703
Depósito judicial	-	-	24.886	20.941
Créditos de impostos	1.337	1.126	20.940	14.167
Outros créditos (c)	-	-	4.767	7.803
	1.337	1.126	117.829	124.324
Circulante	1.337	1.126	22.079	26.243
Não circulante	-	-	95.750	98.081

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

6 Lotes a comercializar

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Terrenos e projetos em desenvolvimento	147.134	149.661
Lotes em desenvolvimento	34.659	39.823
Lotes concluídos	83.007	72.292
Mais valia por estoque (NE 7.c)	96.139	98.236
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	148.105	160.600
Provisão para perda na realização de estoques	(7.739)	(8.770)
	<u>501.305</u>	<u>511.842</u>
Circulante	322.074	314.981
Não circulante	179.231	196.861

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

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de junho de 2022 são de R\$ 16.300 (R\$ 16.106 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

7 Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a. *Informações de controladas e controladas em conjunto*

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

	Participação no capital social- %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021
Investidas diretas/indiretas										
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	39.786	38.652	8.286	8.716	31.500	29.936	1.560	1.052
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.858	16.865	86	32	16.772	16.833	(195)	2
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.965	9.964	1.631	1.766	8.334	8.199	135	(208)
Total investimentos			66.609	65.481	10.003	10.514	56.606	54.968	1.500	846

	Participação no capital social- %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021
Provisão para passivo a descoberto										
AL Empreendimentos S.A. (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)			906.788	907.216	1.547.672	1.384.500	(640.884)	(477.285)	(183.837)	(137.378)
Total investimentos			906.788	907.216	1.547.672	1.384.500	(640.884)	(477.285)	(183.837)	(137.378)

	Participação no capital social- %		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
			30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021
Investidas diretas/indiretas										
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	13.518	12.893	626	289
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.193	4.208	(49)	1
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.042	3.978	64	(99)
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	(3.072)	(1.994)	(915)	589
Total investimentos			-	-	-	-	21.697	22.101	(274)	780

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

	Participação no capital social- %		Controladora				Consolidado				
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial		
			30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021	
Provisão para passivo a descoberto											
AL Empreendimentos S.A. (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)	100%	100%	(640.884)	(477.285)	(183.837)	(137.378)	-	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da AL Empreendimentos S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da ALE (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)	-	-	(339.577)	(337.480)	-	-	-	-	-	-	-
Total investimentos			(42.570)	123.126	(183.837)	(137.378)	-	-	-	-	-
			(42.570)	123.126	(183.837)	(137.378)	21.697	22.101	(274)		780

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

	AL Empreendimentos S.A.	
	30/06/2022	31/12/2021
Caixas e equivalente de caixa	2.530	9.841
Ativo Circulante	142.059	161.862
Ativo Não Circulante	764.729	745.354
Passivo Circulante (a)	1.345.771	587.847
Passivo Não Circulante (a)	201.901	796.653
	30/06/2022	30/06/2021
Receita líquida	(2.200)	8.496
Custos operacionais	(14.267)	(10.068)
Depreciação e Amortização	(2.495)	(5.744)
Resultado Financeiro	(83.486)	(17.640)
Resultado Operação Continuada	(183.837)	(137.378)

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

c. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Saldo anterior	123.126	244.782	22.101	23.426
Equivalência patrimonial	(183.837)	(357.007)	(274)	1.742
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	20.237	8.059	-	-
Integralização de capital	-	234.703	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(2.096)	(7.411)	-	-
Outros Investimentos	-	-	(130)	(3.067)
Saldo final	(42.570)	123.126	21.697	22.101

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

Mais valia	30/06/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(230.807)	96.139	326.946	(228.710)	98.236
Investimentos em participações societárias - NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - NE 8 - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(339.577)	598.314	937.891	(337.480)	600.411

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

8 Imobilizado

Durante o período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	30/06/2022
Custo				
Hardwares	8.720	28	(71)	8.677
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	13.729	-	(3)	13.726
Móveis e utensílios	2.322	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	6	-	509
Direito de uso de ativo (a)	22.429	-	-	22.429
Direito de uso de hardware	1.100	-	-	1.100
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	56.529	34	(74)	56.489
Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	30/06/2022
Depreciação acumulada				
Hardwares	(8.311)	(46)	71	(8.286)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.480)	(418)	3	(10.895)
Móveis e utensílios	(2.308)	(5)	-	(2.313)
Máquinas e equipamentos	(390)	(23)	-	(413)
Direito de uso de ativo (a)	(12.516)	(888)	-	(13.404)
Direito de uso de hardware	(215)	(275)	-	(490)
Imóveis e Instalações	(401)	(185)	-	(586)
Total da depreciação	(34.772)	(1.840)	74	(36.538)
Total imobilizado	21.757	(1.806)	-	19.951

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

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

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	12 anos	8

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

9 Intangível

Durante o período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findos em 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Software - (a)	1.618	2.459
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
Total	500.777	501.618

a. Software

Durante o período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro 2021, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Amortização	30/06/2022
Custo				
Software - Custo	58.454	-	-	58.454
Software - Amortização (a)	(55.995)	-	(841)	(56.836)
	2.459	-	(841)	1.618

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

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

b. Intangível alocação de ágio por mais valia

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”). A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2020	Amortização	31/12/2021	Amortização	30/06/2022
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

(i) Teste de redução ao valor recuperável para UGCs contendo ágio

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

	30/06/2022	31/12/2021
AL Empreendimentos S.A. (nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A.)	499.159	499.159

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 587.797 em 30 de junho de 2022 (R\$ 605.768 em 31 de dezembro de 2021) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/06/2022	31/12/2021
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	-	661
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	593	1.478
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	2.107	3.114
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	7.517	10.526
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	7.517	10.526
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	-	1.342
CDC 11	out/22	Pré 12,83%	45	108
			17.779	27.755
Parcela circulante			14.779	17.925
Parcela não circulante			3.000	9.830

No período findo em 30 de junho de 2022, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 12.445, sendo R\$ 10.174 referente ao principal e R\$ 2.271 referente aos juros.

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
2022	7.949	17.925
2023	9.830	9.830
Total	<u>17.779</u>	<u>27.755</u>

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 19,48% em 30 de junho de 2022 (15,65% em 31 de dezembro de 2021).

	Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021
Total dos encargos financeiras	76.310	29.755
Encargos financeiros capitalizados	(1.489)	(1.016)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	<u>74.821</u>	<u>28.739</u>
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.106	16.208
Encargos financeiros capitalizados	1.489	1.016
Encargos apropriados ao resultado	(1.295)	(703)
Saldo final (NE 6)	<u>16.300</u>	<u>16.521</u>

11 Debêntures

As debêntures são representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora	
				30/06/2022	31/12/2021
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	75.083	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	74.634	69.788
				<u>149.717</u>	<u>139.994</u>
Parcela circulante				29.717	19.994
Parcela não circulante				120.000	120.000

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Consolidado	
				30/06/2022	31/12/2021
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	75.083	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	74.634	69.787
Primeira emissão	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	649.007	623.435
Quarta emissão	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	37.048	41.706
Oitava Emissão	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	107.109	103.287
(-) Custo de transação				(1.457)	(1.685)
				<u>941.424</u>	<u>906.736</u>
Parcela circulante				698.335	89.893
Parcela não circulante				243.089	816.843

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

Vencimento	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
2022	105.732	89.854
2023	218.826	220.140
2024 em diante	616.866	596.742
	<u>941.424</u>	<u>906.736</u>

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

	Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Primeira emissão	8.498	17.136	25.634
Quarta emissão	4.660	2.834	7.494
Oitava Emissão	2.003	4.022	6.025
	<u>15.161</u>	<u>23.992</u>	<u>39.153</u>

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 junho de 2022 a Companhia não atendeu ao *covenant* referente a primeira emissão de debêntures, razão pela qual o saldo da dívida foi classificado no passivo circulante, em atendimento ao CPC 26.

O saldo devedor das demais dívidas não foram reclassificadas para o passivo circulante uma vez que não houve qualquer declaração de vencimento antecipado por parte do agente fiduciário. Adicionalmente a Companhia obteve *waiver* por parte do credor conforme descrito na NE 28.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

12 Adiantamentos de clientes

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamentos de clientes	309.995	215.049
	<u>309.995</u>	<u>215.049</u>
Circulante	309.995	215.049

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

13 Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	17.152	20.581
	<u>17.152</u>	<u>20.581</u>
Circulante	17.152	20.581

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	68.594	-	752	69.346
Pagamento ou realização de provisão	(86.428)	(1.889)	(2.370)	(90.687)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (NE 22)	42.828	140	22	42.990
Pagamento ou realização de provisão	(47.750)	(48)	(1.719)	(49.517)
Saldo em 30 de junho de 2022	122.271	2.027	5.981	130.279
Parcela circulante	30.397	37	622	31.056
Parcela não circulante	91.874	1.990	5.359	99.223

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	30/06/2022	31/12/2021
Processos cíveis	104.801	92.036
Processos tributários	12.749	17.385
Processos trabalhistas	1.822	1.122
	119.372	110.543

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de junho de 2022, corresponde a R\$ 24.885 (R\$ 20.941 em 31 de dezembro de 2021) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

(ii) Risco ambiental

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

b. Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos

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

c. Compromissos

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

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

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

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

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

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

	Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(109.754)	(194.013)	(77.001)	(145.724)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	37.316	65.964	26.180	49.546
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(16.780)	(20.618)	(12.457)	(23.338)
Plano de ações	(217)	(434)	(245)	(489)
Resultado com equivalência	409	(93)	161	265
Despesas não dedutíveis e outras	272	(3.863)	(1.842)	(9.577)
Créditos tributários não reconhecidos	(22.518)	(43.500)	(13.458)	(19.454)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.518)	(2.544)	(1.661)	(3.047)
Alíquota efetiva	-1,38%	-1,31%	-2,16%	-2,09%

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.669	1.983
Provisões para demandas judiciais	7.917	8.423
Ajuste a valor presente (AVP)	3.346	4.118
Provisões para distratos e risco de crédito	8.456	9.151
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	13.664	14.886
	<u>35.052</u>	<u>38.561</u>
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(15.895)	(19.317)
	<u>(15.895)</u>	<u>(19.317)</u>
Total Líquido	19.157	19.244
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e base negativa de imposto de renda e contribuição social	914.848	871.261
Créditos tributários não reconhecidos	(934.005)	(890.505)
	<u>(19.157)</u>	<u>(19.244)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

16 Fornecedores e Outras Obrigações

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Fornecedores	52.872	57.350
Impostos diferidos (a)	30.278	37.865
Distratos a pagar	55.833	62.640
Arrendamento mercantil, líquido (b)	8.286	8.798
IPTU a pagar	11.499	14.802
Provisão gastos com escrituração (c)	11.602	12.260
Termo de compromisso para obras externas (d)	16.300	16.300
Outras contas a pagar	36.735	25.423
Total outras obrigações	<u>223.405</u>	<u>235.438</u>
Circulante	166.525	170.167
Não circulante	56.880	65.271

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

- (b) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 6,5%.
- (c) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (d) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra.

17 Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 30 de junho de 2022 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2021) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2021), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

Destinação dos Resultados

17.2 Reserva legal

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

17.3 Reserva de capital

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

17.4 Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período de 30 de junho de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.5 Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL3), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.834.

Sendo assim, em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações das quais 68.842 (sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e dois) ações foram adquiridas até 30 de junho de 2022, pelo valor de R\$ 1.918, totalizando R\$ 5.752.

17.6 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício. Porém em face o prejuízo no período na controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), não há proposição de dividendos em 30 de junho de 2022 para a controladora. No período de 2022 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 12.

17.7 Plano de ações diferidas

Condições do plano

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

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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022*

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

Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 30 de junho de 2022 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.277. O saldo do plano em 30 de junho de 2022 é de R\$ 4.215 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2021).

Em 30 de junho de 2022 o número de ações diferidas é de 562.638, não houve novas ações e cancelamentos no trimestre.

17.8 Prejuízo por ação

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(197.435)	(145.353)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(8,81)	(6,48)

18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

a. Considerações sobre riscos

i. Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

ii. Risco de taxa de juros

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

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

iii. Risco de liquidez

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

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

Conforme mencionado na NE 11 e NE 28, no período findo em 30 de junho de 2022 a Companhia não atendeu ao *covenant* da primeira emissão de debentures entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas não houve impacto relevante nos períodos de vencimentos.

Em 30 de junho de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	94.621	-	-	-	94.621
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	34.702	-	-	34.702
Contas a receber	374.753	303.452	74.953	62.004	815.162
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(14.779)	(3.000)	-	-	(17.779)
Debêntures (NE 11)	(154.490)	(323.551)	(460.373)	(3.010)	(941.424)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(89.476)	(76.394)	(19.599)	(9.448)	(194.917)
Fornecedores	(52.872)	-	-	-	(52.872)
Efeito líquido	157.757	(64.791)	(405.019)	49.546	(262.507)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

iv. Hierarquia de valor justo

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado do Grupo apresentados nas demonstrações financeiras para o período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em 30 de junho de 2022	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	3.221	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	94.621	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	34.702	-

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

b. Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

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

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

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

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

	30/06/2022		Consolidado 31/12/2021		30/06/2022 Tipo de Mensuração	31/12/2021 Tipo de Mensuração
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo		
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	3.221	3.221	11.137	11.137	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	94.621	94.621	110.340	110.340	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	34.702	34.702	51.703	51.703	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	487.363	487.363	552.840	552.840	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	17.779	18.498	27.755	29.569	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	941.424	962.434	906.736	1.000.495	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	52.872	52.872	57.350	57.350	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c. Risco de aceleração de dívida

Em 30 de junho de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo renegociadas pelo Grupo (conforme descritos nas NEs 11 e 28.1) e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

i. Risco de mercado

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

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

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

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

ii. Gestão do capital

O objetivo da gestão de capital do Grupo é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Grupo e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na NE 2 (Base de preparação e elaboração das Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	17.779	27.755
Debêntures (NE 11)	149.717	139.994	941.424	906.736
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(8.567)	(29.188)	(97.843)	(121.477)
Dívida líquida do caixa	141.150	110.806	861.360	813.014
Patrimônio líquido	(183.581)	13.115	(183.034)	12.796

d. Análise de sensibilidade

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

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

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de junho de 2022, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,89%, IPCA a 11,89% e IGP-M a 10,70%, de um ano (CDI à 8,76% e IGP-M à 17,79% em 31 de dezembro de 2021). Os cenários considerados foram:

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

Em 30 de junho de 2022:

Em 30 de junho de 2022	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	94.621	12.197	5.402	2.701	(2.701)	(5.402)
Empréstimos e financiamentos	17.779	2.292	1.015	508	(508)	(1.015)
Debêntures	835.772	107.731	47.715	23.858	(23.858)	(47.715)
Efeito líquido da variação do CDI	948.172	122.220	54.132	27.067	(27.067)	(54.132)
Debêntures	105.652	12.559	5.612	2.806	(2.806)	(5.612)
Efeito líquido da variação do IPCA	105.652	12.559	5.612	2.806	(2.806)	(5.612)
Contas a receber	815.162	87.230	39.399	19.699	(19.699)	(39.399)
Efeito líquido da variação do IGP-M	815.162	87.230	39.399	19.699	(19.699)	(39.399)

Em 31 de dezembro de 2021:

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

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

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente ao fluxo de recursos entre a AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), e as SPes e Consórcios baseados no modelo de gestão de caixa centralizado e registrados como conta corrente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	-	-	6.399	4.289
Dividendos a receber	-	-	2.221	2.156
Circulante	-	-	8.620	6.445
Passivo				
Conta corrente com SPes (a)	973	117	4.004	933
Dividendos a pagar	-	-	353	390
Circulante	973	117	4.357	1.323

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

19.2 Outras partes relacionadas

a. Conselho de Administração

i. Felipe Nobre

O Sr. Felipe Nobre, membro do conselho de administração, reeleito em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2022, é sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda., responsável pela gestão das carteiras dos seguintes fundos: (i) Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, (ii) Civitas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 34.395.364/0001-30, (iii) Civitas Júnior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.731/0001-42, (iv) Civitas Mezanino Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.741/0001-88, e (v) Civitas Sênior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.138.119/0001-00 (“Fundos Civitas”).

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. No período findo em 30 de junho de 2022, não houve aquisições de ativos pelos Fundos (R\$ 10.062 em 2021).

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

ii. Diego Siqueira Santos

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

As duas SPEs citadas acima tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias, e no segundo trimestre de 2022 adquiriram 48 lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 6.266 (R\$ 4.528 no % AVLL).

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

A SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. é detentora de direitos creditórios, na sua participação, através de parceria imobiliária nos empreendimentos Terras Alphaville Senador Canedo I, II e III. Essa participação na parceria imobiliária não afeta os resultados operacionais desses empreendimentos.

b. Comitê de Auditoria

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente. No período encerrado em 30 de junho de 2022 os serviços relacionados a esse contrato representaram uma despesa de R\$ 88.

c. Venda de lotes para pessoas chaves e administradores

O Grupo mantém uma política interna que proporciona às pessoas chaves e administradores o direito de adquirir lotes em condições normais de mercado, considerando um desconto adicional. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Guarajuba no valor total de R\$ 8.340 (R\$ 5.421 no %AVLL), para membros da Diretoria Executiva e pessoas chaves da Companhia, em conformidade com política interna de Venda de lotes e casas aos colaboradores e aprovadas pelo Conselho de Administração. No período encerrado em 30 de junho de 2022, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 604 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 2.939 (R\$ 1.910 no % AVLL). Não houve vendas de lotes envolvendo pessoas chaves e administradores nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021.

19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos, cujo saldo no período findo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 855 (R\$ 922 em 31 de dezembro de 2021), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

19.4 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.409. O valor pago no período foi de R\$ 1.626 (R\$ 1.761 no mesmo período de 2021), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

19.5 Participação nos resultados

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

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

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

20 Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	38.555	69.220	52.940	90.978
Prestação de serviços	925	1.728	(14)	771
Reversão (provisão) para distratos	40.567	36.583	19.417	44.963
Deduções da receita bruta	(2.038)	(2.244)	(3.019)	(4.578)
Receita operacional líquida	78.009	105.287	69.324	132.134

21 Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2021 a	01/01/2021 a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de vendas dos lotes		(44.406)	(72.932)	(51.562)
Custo de serviços		(739)	(1.955)	-
Custo indiretos e outros		(1.603)	(4.073)	(1.723)
Reversão (provisão) de custo distrato		(19.763)	(12.495)	(12.202)
Amortização de mais valia		(2.082)	(2.096)	(830)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques		780	1.032	5.197
Manutenção/garantia		(2.589)	(4.189)	(3.366)
Custo dos empreendimentos:		(70.402)	(96.708)	(64.486)
Encargos financeiros		(699)	(1.296)	(230)
		(71.101)	(98.004)	(64.716)
				(122.833)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

	Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	(8.007)	(15.021)	(6.054)	(11.222)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(1.642)	(1.766)	(102)	(404)
	<u>(9.649)</u>	<u>(16.787)</u>	<u>(6.156)</u>	<u>(11.626)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(7.597)	(15.132)	(8.040)	(13.708)
Despesas com benefícios a empregados	(681)	(1.492)	(796)	(1.565)
Provisão com participação nos resultados (NE 19.5)	-	-	(1.729)	(7.101)
Despesa com plano de ações (NE 17.7)	(638)	(1.277)	(719)	(1.438)
Despesas com serviços prestados	(4.266)	(8.227)	(7.258)	(13.782)
Despesas com informática	(2.205)	(4.071)	(2.019)	(4.475)
Outras	(397)	(1.242)	(2.654)	(3.449)
	<u>(15.784)</u>	<u>(31.441)</u>	<u>(23.215)</u>	<u>(45.518)</u>

22 Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Provisão para contingências	(31.667)	(42.990)	(9.466)	(28.458)
Reversão (provisão) para risco de crédito	428	2.937	(863)	1.239
Outras despesas e receitas, líquidas	(3.428)	(6.006)	(13.835)	(20.116)
Total	<u>(34.667)</u>	<u>(46.059)</u>	<u>(24.164)</u>	<u>(47.335)</u>

23 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Rendimento de aplicações financeiras	187	753	1.400	2.643	1.694	3.302	1.702	3.027
Outras receitas	28	32	74	-	712	1.242	5.193	19.548
Total receitas financeiras	<u>215</u>	<u>785</u>	<u>1.474</u>	<u>2.643</u>	<u>2.406</u>	<u>4.544</u>	<u>6.895</u>	<u>22.575</u>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(5.283)	(9.723)	(2.000)	(3.616)	(40.364)	(74.821)	(16.236)	(28.739)
Despesas bancárias	(17)	(32)	(17)	(32)	(441)	(888)	(314)	(760)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	-	-	(14.482)	(26.764)	(14.991)	(35.919)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	-	-	(133)	(133)	(3.575)	(6.126)	(1.825)	(2.428)
Total despesas financeiras	<u>(5.300)</u>	<u>(9.755)</u>	<u>(2.150)</u>	<u>(3.781)</u>	<u>(58.862)</u>	<u>(108.599)</u>	<u>(33.366)</u>	<u>(67.846)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(5.085)</u>	<u>(8.970)</u>	<u>(676)</u>	<u>(1.138)</u>	<u>(56.456)</u>	<u>(104.055)</u>	<u>(26.471)</u>	<u>(45.271)</u>

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

24 Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.074.826	947.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	437.262	370.475
Distratos - receitas estornadas	(78.547)	(52.675)
Total Líquido	<u>358.715</u>	<u>317.800</u>
Receita de vendas apropriar (a-b)	716.111	629.496
(ii) Receita indenização por distrato	1.795	194
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.079	1.868
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	3.457	8.638
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.749)	(6.949)
Receita indenização por distratos	(142)	(338)
Total	<u>566</u>	<u>1.351</u>
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	659.204	560.816
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(255.821)	(226.524)
(c) Distratos – custos de construção	35.074	30.643
Total Líquido	<u>(220.747)</u>	<u>(195.881)</u>
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	438.457	364.935
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	189.878	171.300
(b) Custos de construção incorridos	(18.617)	(15.942)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	<u>171.261</u>	<u>155.358</u>

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

25 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	que não afetaram o caixa			Controladora
	Transações:			
	31/12/2021	Juros		30/06/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	139.994	9.723		149.717

Consolidado	que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	Transações:	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	
	31/12/2021				30/06/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	934.491	(26.263)	(25.335)	76.310	959.203

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

26 Seguros

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

Modalidade	Consolidado
	30/06/2022
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	12.892
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	303.359
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	100.000
d) Seguro <i>Performance Bond</i> (obra)	181.094
e) Execuções judiciais	46.430
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	646.101

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.
Demonstrações financeiras intermediárias individuais
e consolidadas em 30 de junho de 2022

28 Eventos Subsequentes

- 28.1** No período findo em 30 de junho de 2022 a Companhia não atingiu o índice financeiro previsto nas cláusulas contratuais da Primeira Emissão de Debentures. No entanto, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de julho de 2022 foi deliberada a concessão de waiver em razão da inobservância desse índice financeiro, assim como: a postergação de vencimento de principal e juros remuneratórios de parcelas vencidas para 31 de agosto de 2022; alteração de sobretaxa de 6% a.a. para 5,3425% a.a. pelo período entre 1 de agosto de 2022 até 30 de setembro de 2022 e, postergação do prazo waiver em razão da inobservância do percentual mínimo de cobertura e ainda a postergação do prazo limite para assinatura dos aditamentos.
- 28.2** Em 12 de abril de 2022 a Companhia comunicou ao mercado através de Fato Relevante que firmou um acordo de investimento com um grupo de investidores e os acionistas controladores pelo qual os investidores se comprometem, sujeito a determinadas condições usuais em operações dessa natureza, a realizar um investimento na Companhia, mediante subscrição de novas ações, no valor mínimo de R\$ 130 milhões e até R\$ 180 milhões, ao preço de R\$ 29,00 por ação. O investimento será realizado no âmbito de uma oferta pública de ações da Companhia ou através de um aumento de capital privado, a critério da Companhia, no valor mínimo de R\$ 250 milhões, em até 90 dias da data do acordo. Em fato relevante de 05 de julho de 2022, esse prazo foi alterado para mais 45 dias, podendo ser prorrogado para mais 45 dias.
- 28.3** No âmbito da segregação do resultado do legado (projetos lançados até dezembro de 2018) e do chamado “novo modelo” (empreendimentos lançados a partir de 2019), em Assembleia Geral Ordinária realizada em 6 de julho de 2022 foi aprovada a alteração da razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”) para AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto de 2022

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

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2022; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2022.
- São Paulo, 12 de agosto de 2022.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

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

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2022; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2022.
- São Paulo, 12 de agosto de 2022.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

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