

Alphaville S.A.

**Informações financeiras  
intermediárias individuais e  
consolidadas em 30 de setembro  
de 2021**

## Relatório da Administração

Em 2021 a Alphaville manteve o bom desempenho de seus indicadores operacionais, reflexo da melhoria contínua originada pelo seu novo modelo de negócios implementado a partir de 2019. Os projetos lançados em 2021 atingiram, ao final do 3º trimestre, VSO de 65%, e os projetos lançados dentro do novo modelo de negócios desde 2019 atingiram VSO de 87%.

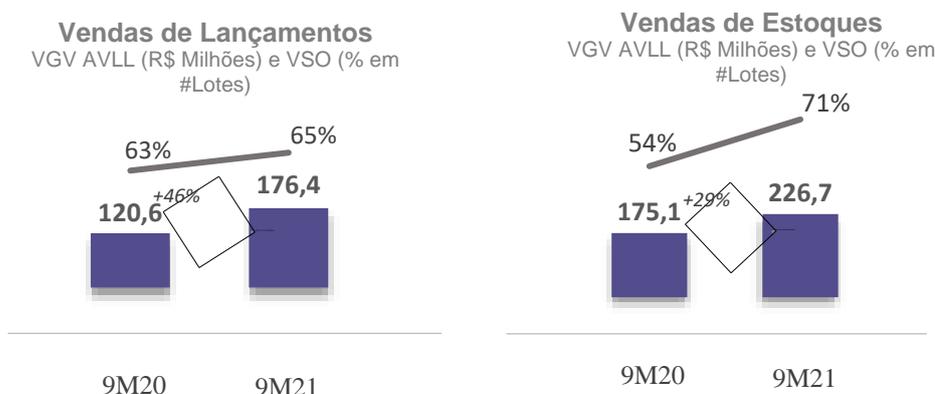
Em continuidade à tendência de crescimento nas vendas iniciada em 2020, as vendas acumuladas em 2021 somaram VGV (%AVLL) de R\$ 403 milhões, superiores em 36% aos nove primeiros meses de 2020, os quais registraram R\$ 296 milhões.

Em relação às vendas de lançamentos, o acumulado dos primeiros nove meses de 2021 apresentou crescimento de 46% em relação a 2020, com VGV (%AVLL) de R\$ 176 milhões, ante R\$ 121 milhões no mesmo período do ano anterior.

Ao longo do terceiro trimestre houve alongamento dos prazos de algumas etapas do processo de aprovação dos projetos junto aos órgãos reguladores responsáveis, o que ocasionou o atraso nos lançamentos programados. Entretanto, no mês de outubro, obtivemos as autorizações das municipalidades para os projetos Alphaville Guarajuba Fase 2, Terras Alpha Goiás 3 e Alphaville Ceará 4, todos com previsão para lançamento no 4T21

Ainda, no mês de outubro, destacamos que foi lançado o Reserva Alpha Galleria em Campinas (SP), o primeiro condomínio de casas da Alphaville e que totaliza VGV de R\$ 100 milhões (R\$ 33 milhões no %AVLL). O empreendimento conta com 53 casas de 225 a 269m<sup>2</sup> e atingiu em seu lançamento a marca de 41 unidades vendidas, equivalente ao VSO de 77%.

Para as vendas de estoque, o VGV (%AVLL) vendido em 2021 superou em 29% os nove primeiros meses de 2020, com R\$ 227 milhões vs. R\$ 175 milhões. Adicionalmente, a VSO de estoque de 71% em 9M21 vs. 54% em 9M20 reforça o robusto ritmo de vendas, ainda que com menor disponibilidade de estoque de projetos do legado em relação ao ano anterior.



Além da melhora observada nos indicadores operacionais de vendas, a Companhia reforçou sua estratégia de landbank, com a contratação de 3 novas parcerias ao longo do terceiro trimestre, atingindo um VGV de R\$ 19,2 bilhões (%AVLL) para seu banco de terrenos. Dentre elas, destacamos a área de aproximadamente 4 milhões de m<sup>2</sup> localizada no Recreio dos Bandeirantes (Rio de Janeiro -RJ) e VGV estimado em R\$ 2,3 bilhões, para desenvolvimento faseado de mais de 2.700 lotes residenciais, além de incorporação vertical, comércio e serviços.

Sobre os indicadores financeiros, a receita líquida do trimestre foi de R\$ 33 milhões, uma redução de R\$ 63 milhões em relação ao mesmo período de 2020. Essa redução está associada ao distrato dos lotes inadimplentes dos projetos do legado, mitigado pela a receita dos projetos lançados a partir de 2019, que aumentou em 517% no 3T21 vs. 3T20 em função do andamento de obras desses projetos, somando R\$ 67 milhões. O volume de receita a reconhecer (Receita REF) desses projetos é de R\$ 393 milhões.

Ainda em relação ao contexto financeiro da Companhia em 2021, destacamos a operação de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) realizada em agosto, no valor total de R\$ 105 milhões e com vencimento em julho de 2027 e carência de 2 anos. Essa transação é importante para alongar o perfil de amortização das dívidas da Companhia, e destinação de recursos de curto prazo para novos lançamentos e andamento de obras.

Ressaltamos também que a Companhia está avançando com sucesso em sua iniciativa de casas: além do lançamento do Reserva Alpha Galleria, as 13 casas lançadas em 2021 nos empreendimentos Nova Esplanada e Alphaville Castelo atingiram VSO de 54%. Adicionalmente, a assinatura de um MOU, conforme divulgado ao mercado em outubro, firmou a parceria entre a Alphaville e Ekko Group para exploração de futuras oportunidades imobiliárias, podendo atingir VGV de até R\$ 450 milhões.

Da perspectiva das iniciativas em ESG, trazemos neste trimestre a parceria firmada com a COOPMARC (Cooperativa de materiais recicláveis de Camaçari e prestação de serviços) para doação de resíduos provenientes das obras do empreendimento Alphaville Guarajuba (BA). Além disso, no âmbito social, destacamos a divulgação de nosso Relatório Social de 2020, que retrata como pudemos contornar os desafios impostos pela crise sanitária em 2020 através da atuação da Fundação Alphaville. As iniciativas mencionadas serão detalhadas ao longo deste *release*.

Por fim, acreditamos que a Alphaville, através da consistente evolução em seu desempenho geral ao longo dos últimos dois anos, está cada vez melhor posicionada para superar eventuais desafios, explorar e expandir oportunidades em seu mercado de atuação.

A Administração.



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

## Relatório sobre a revisão de informações financeiras intermediárias - ITR

Aos Acionistas e Administradores 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 setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2021, 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, 10 de novembro de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

# 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 - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	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 - 01/01/2021 à 30/09/2021	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	16
--------------------------------	----

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	21
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	22.415.794
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>22.415.794</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	165.900
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>165.900</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	275.855	528.250
1.01	Ativo Circulante	98.969	283.468
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	206	5.300
1.01.02	Aplicações Financeiras	97.801	277.750
1.01.03	Contas a Receber	962	418
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	962	418
1.02	Ativo Não Circulante	176.886	244.782
1.02.02	Investimentos	176.886	244.782
1.02.02.01	Participações Societárias	176.886	244.782

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	275.855	528.250
2.01	Passivo Circulante	20.526	15.733
2.01.02	Fornecedores	2.572	4.908
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.450	10.209
2.01.04.02	Debêntures	16.450	10.209
2.01.05	Outras Obrigações	1.504	616
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.184	0
2.01.05.02	Outros	320	616
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	320	616
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	135.329	392.517
2.03.01	Capital Social Realizado	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.053.223	1.054.964
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.005	-5.107
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.062.228	1.060.071
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.498.898	-2.243.451

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-109.113	-253.294	-96.649	-198.844
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.426	-6.464	-237	-487
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.722	-5.487	-4.613	-8.769
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-3.722	-5.487	-4.609	-8.646
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	0	0	-4	-123
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-103.965	-241.343	-91.799	-189.588
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-109.113	-253.294	-96.649	-198.844
3.06	Resultado Financeiro	-981	-2.119	-3.808	-5.422
3.06.01	Receitas Financeiras	1.702	4.345	3	799
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.683	-6.464	-3.811	-6.221
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-110.094	-255.413	-100.457	-204.266
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-34	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266
4.03	Resultado Abrangente do Período	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.163	-1.604
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-136	-414
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-255.413	-204.266
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	5.487	8.646
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	6.290	5.618
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	241.343	189.588
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	2.157	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.027	-1.190
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-545	-3.163
6.01.02.05	Fornecedores	-2.336	131
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-296	85
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	1.184	1.757
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-34	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.016	1.604
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-72.901	4.022
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	252.850	-2.418
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-178.933	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.947	0
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-49	0
6.03.08	Ações em tesouraria	-3.898	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.094	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.300	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	206	0

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.741	0	0	0	-1.741
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.898	0	0	0	-3.898
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.157	0	0	0	2.157
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-255.447	0	-255.447
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-255.447	0	-255.447
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.223	0	-2.498.898	0	135.329

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	123.512	0	0	0	164.252
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.026	0	0	0	712.659
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-21.796	0	0	0	-21.796
5.04.09	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611
5.04.10	Ações em tesouraria	5.107	-5.107	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-204.266	0	-204.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-204.266	0	-204.266
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.033.169	0	-2.141.008	0	192.794

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.307	-487
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.307	-487
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.307	-487
7.04	Retenções	-5.487	-8.769
7.04.02	Outras	-5.487	-8.769
7.04.02.02	Amortização de ágio sobre investimento	-5.487	-8.646
7.04.02.03	Outras	0	-123
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.794	-9.256
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-236.998	-188.789
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-241.343	-189.588
7.06.02	Receitas Financeiras	4.345	799
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-246.792	-198.045
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-246.792	-198.045
7.08.01	Pessoal	2.157	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34	0
7.08.02.01	Federais	34	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.464	6.221
7.08.03.01	Juros	6.464	6.221
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-255.447	-204.266
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-255.447	-204.266

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	1.971.956	2.295.251
1.01	Ativo Circulante	749.627	947.064
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.526	21.227
1.01.02	Aplicações Financeiras	140.436	322.860
1.01.03	Contas a Receber	213.818	202.711
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	364.847	400.266
1.01.08.03	Outros	364.847	400.266
1.01.08.03.01	Lotes a comercializar	330.383	366.101
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	34.464	34.165
1.02	Ativo Não Circulante	1.222.329	1.348.187
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	678.407	785.685
1.02.01.04	Contas a Receber	391.953	501.248
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	286.454	284.437
1.02.01.10.03	Lotes a comercializar	200.586	211.897
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	2.156	2.156
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	5.949	6.316
1.02.01.10.06	Outros créditos	77.763	64.068
1.02.02	Investimentos	21.042	23.426
1.02.02.01	Participações Societárias	21.042	23.426
1.02.03	Imobilizado	22.070	34.279
1.02.04	Intangível	500.810	504.797

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	1.971.956	2.295.251
2.01	Passivo Circulante	661.940	630.004
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.146	49.060
2.01.01.01	Obrigações Sociais	48.146	49.060
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	48.146	49.060
2.01.02	Fornecedores	98.202	91.608
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	104.688	108.586
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	20.446	50.167
2.01.04.02	Debêntures	84.242	58.419
2.01.05	Outras Obrigações	380.906	355.660
2.01.05.02	Outros	380.906	355.660
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	390	402
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	155.769	137.462
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	18.644	15.544
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	251	944
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	87.321	91.412
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	118.531	109.896
2.01.06	Provisões	29.998	25.090
2.01.06.02	Outras Provisões	29.998	25.090
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	29.998	25.090
2.02	Passivo Não Circulante	1.176.052	1.268.574
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	834.437	870.107
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	13.244	76.484
2.02.01.02	Debêntures	821.193	793.623
2.02.02	Outras Obrigações	227.966	247.551
2.02.02.02	Outros	227.966	247.551
2.02.02.02.03	Aquisição de participações societárias	24.972	25.039
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	136.969	153.523
2.02.02.02.05	Outras obrigações	66.025	68.989
2.02.04	Provisões	113.649	150.916
2.02.04.02	Outras Provisões	113.649	150.916
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	15.334	17.859
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	98.315	133.057
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	133.964	396.673
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	1.053.223	1.054.964
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.005	-5.107
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.062.228	1.060.071
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.498.898	-2.243.451
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.365	4.156

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	33.036	165.170	96.033	56.377
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.009	-180.842	-105.657	-137.216
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-58.009	-180.842	-105.657	-137.216
3.03	Resultado Bruto	-24.973	-15.672	-9.624	-80.839
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-63.790	-173.544	-61.522	-168.466
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.267	-21.893	-5.113	-16.614
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.613	-61.131	-15.704	-45.834
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.591	-7.646	-3.820	-11.622
3.04.03.01	Depreciação e Amortização	-1.591	-7.646	-3.820	-11.622
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-35.797	-83.132	-38.800	-95.362
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-522	258	1.915	966
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-88.763	-189.216	-71.146	-249.305
3.06	Resultado Financeiro	-22.087	-67.358	-31.019	-65.926
3.06.01	Receitas Financeiras	2.281	24.856	1.281	5.464
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.368	-92.214	-32.300	-71.390
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-110.850	-256.574	-102.165	-315.231
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.494	-4.541	-557	-641
3.08.01	Corrente	-1.494	-4.541	-557	-641
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-112.344	-261.115	-102.722	-315.872
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-112.344	-261.115	-102.722	-315.872
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.250	-5.668	-2.265	-111.606
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-4,91	-11,4	8,77	-9,11

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-112.344	-261.115	-102.722	-315.872
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-112.344	-261.115	-102.722	-315.872
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-110.094	-255.447	-100.457	-204.266
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.250	-5.668	-2.265	-111.606

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-48.494	-42.143
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-179.420	-216.779
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-256.574	-315.231
6.01.01.02	Depreciação e amortização	7.646	11.434
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	5.487	12.981
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-25.076	-43.143
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	55.446	47.339
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-13.166	-13.869
6.01.01.07	Provisão para garantia	7.099	-1.177
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	37.372	95.896
6.01.01.09	Provisão para perda na realização de estoques	-6.765	2.232
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	6.676	0
6.01.01.11	Provisão para perda sobre CRI	0	-12.514
6.01.01.12	Provisão (reversão) gastos com escrituração	536	239
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-258	-966
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	2.157	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	130.926	174.636
6.01.02.01	Contas a receber	161.362	183.562
6.01.02.02	Lotes a comercializar	28.861	57.187
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-13.995	8.487
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	18.307	50.755
6.01.02.05	Fornecedores	6.594	-3.359
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-17.551	509
6.01.02.07	Outras obrigações	-44.374	-107.585
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-326	-9.408
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.542	-641
6.01.02.10	Pagamento de arrendamento mercantil – Direito de uso	-3.410	-4.871
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	177.350	-25.516
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-2.229	-2.083
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-169.046	-195.755
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	351.470	172.322
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-2.845	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-119.557	74.283
6.03.01	Aumento de capital	0	50.000
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	91.875	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-142.090	-65.453
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-44.799	-38.094
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	-20.645	127.830
6.03.08	Ações em tesouraria	-3.898	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.299	6.624
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.227	23.087
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.526	29.711

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	-1.741	0	0	0	-1.741	147	-1.594
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.898	0	0	0	-3.898	0	-3.898
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	0	0	0	0	580	580
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-433	-433
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.157	0	0	0	2.157	0	2.157
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-255.447	0	-255.447	-5.668	-261.115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-255.447	0	-255.447	-5.668	-261.115
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.053.223	0	-2.498.898	0	135.329	-1.365	133.964

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.259.893	909.657	0	-1.936.742	0	232.808	304.877	537.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.740	123.512	0	0	0	164.252	-187.805	-23.553
5.04.01	Aumentos de Capital	35.633	677.026	0	0	0	712.659	0	712.659
5.04.08	Bônus de subscrição	0	-21.796	0	0	0	-21.796	0	-21.796
5.04.09	Ganho/perda no aumento de participação em controlada	0	-526.611	0	0	0	-526.611	-187.220	-713.831
5.04.10	Ações em tesouraria	5.107	-5.107	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Dividendos propostos	0	0	0	0	0	0	-585	-585
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-204.266	0	-204.266	-111.606	-315.872
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-204.266	0	-204.266	-111.606	-315.872
5.07	Saldos Finais	1.300.633	1.033.169	0	-2.141.008	0	192.794	5.466	198.260

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	170.728	56.568
7.01.02	Outras Receitas	170.728	56.568
7.01.02.01	Venda de lotes	131.129	30.113
7.01.02.02	Provisão para distratos	38.362	25.013
7.01.02.03	Prestação de serviços	1.237	1.442
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-227.395	-179.892
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.330	-26.062
7.02.04	Outros	-199.065	-153.830
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-199.065	-153.830
7.03	Valor Adicionado Bruto	-56.667	-123.324
7.04	Retenções	-90.778	-106.984
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.646	-11.622
7.04.02	Outras	-83.132	-95.362
7.04.02.01	Demandas judiciais	-37.372	-95.896
7.04.02.03	Outras	-45.760	534
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-147.445	-230.308
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.114	6.430
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	258	966
7.06.02	Receitas Financeiras	24.856	5.464
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-122.331	-223.878
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-122.331	-223.878
7.08.01	Pessoal	36.471	19.772
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.099	832
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92.214	71.390
7.08.03.01	Juros	92.214	71.390
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-261.115	-315.872
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-255.447	-204.266
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-5.668	-111.606

## **Notas explicativas às informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas**

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

Dessa forma, em 30 de setembro de 2021, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos (“Fundos Pátria”) com participação de 78,8% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

#### **1.1 Impactos da COVID-19 (Coronavírus)**

Tão logo o contexto da pandemia impôs mudança imediata de comportamento da sociedade em geral, a Companhia prontamente adotou, ao longo de 2020, medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios. No primeiro semestre de 2021, com o agravamento da pandemia no Brasil, a Companhia manteve as medidas já em curso e intensificou algumas delas, incluindo prorrogação do período de suspensão das atividades em sua sede, mantendo os colaboradores exercendo suas atividades de forma remota e segura. Ao final do segundo trimestre e durante o terceiro trimestre, com o avanço das campanhas de vacinação, a Companhia retomou seu plano de retorno gradual ao escritório, implementando o modelo híbrido de trabalho e respeitando as diretrizes das autoridades locais e de saúde.

Nesse sentido, as medidas já adotadas em 2020 e mantidas em 2021 incluem:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (*home office*) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados.
- Obras em andamento – o andamento das obras foi suspenso em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros.
- Lançamentos e Vendas – Durante o ano de 2020 fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento *on-line*. A Companhia conseguiu, com sucesso, implementar em 2020 um processo 100% *online* de vendas. Em 2021, em virtude das medidas de isolamento social, a Companhia postergou parte dos lançamentos originalmente previstos para o primeiro trimestre. No segundo trimestre, mediante melhora nas condições de saúde em função do avanço do programa nacional e estadual de vacinação, a Companhia pôde retomar seus lançamentos, tendo lançado três novos projetos, respeitando todas as medidas sanitárias cabíveis e em formato digital e de *drive-thru*. A VSO<sup>1</sup> dos projetos lançados em 2021 já atingiu 65% ao final do terceiro trimestre. Além disso, no 3T21, a Companhia manteve com sucesso seu sistema de vendas *online* implantado em 2020, atingindo VSO de estoque de 40% no trimestre e 71% no acumulado de nove meses.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, as postergações de lançamentos impactaram negativamente a geração de Caixa da Companhia nos primeiros nove meses de 2021. Entretanto, como forma de reforçar seu caixa e manter sua estratégia de monetização da sua carteira de recebíveis, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais e realizou operações ao longo dos nove primeiros meses de 2021 de cessão de recebíveis que totalizaram R\$ 49 milhões.

A Administração da Companhia acredita que foram tomadas medidas adequadas para prevenir a disseminação da COVID-19, bem como assegurar a continuidade dos negócios durante o terceiro trimestre e nove meses de 2021.

## **2. Apresentação das informações financeiras intermediárias e resumo das principais práticas contábeis**

### **2.1 Declaração de Conformidade**

Em 10 de novembro de 2021, 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).

---

<sup>1</sup> VSO (*Vendas sobre Oferta*): equivale aos lotes vendidos sobre o total de lotes ofertados no período mencionado.

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na apresentação e elaboração das informações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Portanto, as correspondentes informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as informações financeiras de 31 de dezembro de 2020, NE 2.3, exceto pela nota de plano de ações diferidas.

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 2020. Estas informações encontram-se disponível no *website* [alphavilleurbanismo.com.br/relações com investidores](http://alphavilleurbanismo.com.br/relações%20com%20investidores).

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

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

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

Em 30 de setembro de 2021, 2020 e 31 de dezembro de 2020, as informações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da Alphaville Urbanismo S.A. “AUSA”.

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 setembro de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 255 milhões (R\$ 204 milhões em 30 de setembro de 2020), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.499 milhões (R\$ 2.243 milhões em 31 de dezembro de 2020), decorrente basicamente da sua controlada AUSA. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou acesso ao mercado de capitais.

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

Considerando o plano de negócios e a posição de caixa atual da Companhia proveniente dos recursos captados via IPO, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações e concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível, portanto, as informações financeiras intermediárias, 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.

## 3. Novas normas, alterações e interpretações de norma

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

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na NE 3 das informações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na avaliação da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas informações trimestrais em 30 setembro de 2021.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

### 4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	206	5.300	30.526	21.227
Caixa e equivalentes de caixa	206	5.300	30.526	21.227

### 4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Fundos de investimento (a)	-	-	22	22
Certificados de depósitos bancários (b)	97.801	277.750	130.372	317.663
Créditos restritos (c)	-	-	10.042	5.175
	97.801	277.750	140.436	322.860

- (a) Em 30 de setembro de 2021, as operações em Fundos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 112,40% CDI em 30 de setembro de 2021 (89,49% em 31 de dezembro de 2020).
- (b) Em 30 de setembro de 2021, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 102,75% (100% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Também nesse período foram encerradas duas aplicações, com carência, incluindo juros auferidos de 102,75% e 103,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

- (c) Valores referentes a contas correntes bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 30 de setembro de 2021 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do período.

## 5. Contas a receber e demais contas a receber

### 5.1 Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Promitentes compradores de lotes	987.943	1.149.305
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(81.012)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(301.160)	(339.258)
	<b>605.771</b>	<b>703.959</b>
Circulante	213.818	202.711
Não circulante	391.953	501.248

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

<b>Vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	25.827	31.543
De 91 até 180 dias	14.971	17.240
Acima de 180 dias	96.729	129.664
Total vencidas	<b>137.527</b>	<b>178.447</b>

<b>A vencer:</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
2021	93.318	270.016
2022	231.544	192.261
2023	156.696	132.918
2024	97.197	94.470
2025	71.131	75.995
2026 em diante	200.530	205.198
<b>Total a vencer</b>	<b>850.416</b>	<b>970.858</b>
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<b>987.943</b>	<b>1.149.305</b>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(81.012)	(106.088)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(301.160)	(339.258)
<b>Total Geral</b>	<b>605.771</b>	<b>703.959</b>

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

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

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

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita operacional líquida" do período findo em 30 de setembro de 2021 foi uma receita de R\$ 25.076 (R\$ 25.013 em 30 de setembro de 2020).

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos conforme notas explicativas completas divulgadas em 31 de dezembro de 2020 (NE 2.3.22). A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 4,02% em 30 de setembro de 2021 (4,85% em 31 de dezembro de 2020), líquida do IGP-M.

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

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 1,7%;
- b) "vencidos até 90 dias" 3,3%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 6%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 12,5%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 88,6%

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(339.258)	190.750
Adições	(72.876)	59.720
Reversões	110.974	(84.653)
Saldo em 30 de setembro de 2021	(301.160)	165.817

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

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

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

<b>Saldo das operações</b>			<b>Consolidado</b>	
<b>Ano início da operação</b>	<b>carteira cedida</b>	<b>carteira descontada ao valor presente</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
2012	116.920	98.541	4.633	4.063
2016	60.263	45.690	1.489	3.493
2017	66.181	47.814	5.385	7.197
2018	23.658	20.867	-	10.333
2019	47.575	40.678	6.415	20.666
2020	377.996	265.087	206.368	199.183
<b>Total de Créditos cedidos</b>			<b>224.290</b>	<b>244.935</b>
Circulante			87.321	91.412
Não circulante			136.969	153.523

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

## 5.2 Demais contas a receber

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Adiantamentos à parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	26.584	26.661
Despesas e juros apropriar	-	-	2.229	3.149
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	31.875	30.382
Depósito judicial	-	-	30.970	27.358
Créditos de impostos	962	418	11.241	7.816
Outros créditos (c)	-	-	9.328	2.867
	<b>962</b>	<b>418</b>	<b>112.227</b>	<b>98.233</b>
Circulante	962	418	34.464	34.165
Não circulante	-	-	77.763	64.068

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

## 6. Lotes a comercializar

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Terrenos e projetos em desenvolvimento	153.224	156.231
Lotes em desenvolvimento	25.646	42.828
Lotes concluídos	96.053	99.239
Mais valia por estoque (NE 7.c)	100.160	105.647
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	165.817	190.750
Provisão para perda na realização de estoques	(9.931)	(16.697)
	<u>530.969</u>	<u>577.998</u>
Circulante	330.383	366.101
Não circulante	200.586	211.897

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

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de setembro de 2021 são de R\$ 16.216 (R\$16.208 em 31 de dezembro de 2020).

## 7. Investimentos em participações societárias

### (i) Participações societárias

#### a. *Informações de controladas e controladas em conjunto*

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

	Participação no capital social- %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
<b>Investidas diretas</b>										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	947.984	961.680	1.373.434	1.324.720	(425.449)	(363.040)	(241.343)	(293.154)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	42.484	36.857	9.248	8.801	33.235	28.056	1.316	(895)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.896	16.856	34	60	16.862	16.796	(23)	(80)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.965	21.521	1.918	1.841	8.047	19.680	(105)	(114)
<b>Total investimentos</b>			1.017.329	1.036.914	1.384.634	1.335.422	(367.305)	(298.508)	(240.155)	(294.243)

	Participação no capital social- %		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
<b>Investidas diretas</b>										
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	100%	(425.449)	(363.040)	(241.343)	(189.588)	-	-	-	-
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(335.556)	(330.069)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	14.212	11.721	394	(358)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.215	4.199	(6)	(20)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.905	9.384	(50)	(54)
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	-	-	-	-	(4.306)	(4.894)	(80)	1.398
<b>Total investimentos</b>			176.886	244.782	(241.343)	(189.588)	21.042	23.426	258	966

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

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

<b>Alphaville Urbanismo S.A.</b>		
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Caixas e equivalente de caixa	13.846	2.961
Ativo Circulante	169.257	149.064
Ativo Não Circulante	735.062	812.616
Passivo Circulante (a)	525.733	468.718
Passivo Não Circulante (a)	804.035	856.002
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Receita líquida	628	(1.270)
Custos operacionais	(12.312)	(27.259)
Depreciação e Amortização	(7.180)	(11.434)
Resultado Financeiro	(55.784)	(40.841)
Resultado Operação Continuada	(241.343)	(293.154)

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

**c. Movimentação dos investimentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Saldo anterior</b>	244.782	353.973	23.426	28.526
Equivalência patrimonial	(241.343)	(286.696)	258	(3.072)
Integralização de capital	-	712.657	-	-
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	178.934	4.024	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(5.487)	265.593	-	-
Ganho/perda na variação de % de investimento (b)	-	(804.769)	-	-
Outros Investimentos	-	-	(2.642)	(2.028)
<b>Saldo final</b>	176.886	244.782	21.042	23.426

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

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

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

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

Mais valia	30/09/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(226.786)	100.160	326.946	(221.299)	105.647
Investimentos em participações societárias - NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159	79.159		79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(335.556)	602.335	937.891	(330.069)	607.822

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

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

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

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

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

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. (NE 9.b)

## 8. Imobilizado

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Baixas	30/09/2021
<b>Custo</b>				
Hardwares	8.321	-	-	8.321
Veículos	41	-	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.363	1.315	-	13.678
Móveis e utensílios	2.322	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	54	-	557
Direito de uso de ativo (a)	33.209	-	(10.780)	22.429
Direito de uso de hardware	-	862	-	862
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
Estande de vendas	502	-	-	502
	64.836	2.231	(10.780)	56.287
Descrição	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Baixas	30/09/2021
<b>Depreciação acumulada</b>				
Hardwares	(8.287)	(9)	-	(8.296)
Veículos	(41)	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(9.712)	(553)	-	(10.265)
Móveis e utensílios	(2.288)	(17)	-	(2.305)
Máquinas e equipamentos	(343)	(39)	-	(382)
Direito de uso de ativo (a)	(9.604)	(2.468)	-	(12.072)
Direito de uso de hardware	-	(108)	-	(108)
Imóveis e Instalações	(31)	(278)	-	(309)
Estande de vendas	(251)	(188)	-	(439)
<b>Total da depreciação</b>	(30.557)	(3.660)	-	(34.217)
<b>Total imobilizado</b>	34.279	(1.429)	(10.780)	22.070

(a) O Grupo é locatário de imóvel (IFRS 16 – Arrendamento) 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
Estande de vendas	2 anos	50

## 9. Intangível

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Software - (a)	1.651	5.638
Intangível alocação de ágio por mais valia - (b)	499.159	499.159
<b>Total</b>	<b>500.810</b>	<b>504.797</b>

### a. Software

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	<b>Consolidado</b>			
	<b>31/12/2020</b>	<b>Adições</b>	<b>Amortização</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>Custo</b>				
Software – Custo	57.158	-	-	57.158
Software - Amortização (a)	(51.520)	-	(3.987)	(55.507)
	<b>5.638</b>	<b>-</b>	<b>(3.987)</b>	<b>1.651</b>

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

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

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

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	<b>Consolidado</b>				
	<b>31/12/2019</b>	<b>Amortização</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Amortização</b>	<b>30/09/2021</b>
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159
	<b>499.159</b>	<b>-</b>	<b>499.159</b>	<b>-</b>	<b>499.159</b>

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações. Em 30 de setembro de 2021 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de impairment.

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

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

	30/09/2021	31/12/2020
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 30 de setembro de 2021 quanto em 31 de dezembro de 2020 pelo valor da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 640.457 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 417.240 em 31 de dezembro de 2020) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

## 10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020
CCB 1	mar/23	CDI + 4,50%	-	29.393
CCB 2	jun/22	CDI + 3,50%	-	15.288
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	1.322	3.306
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	1.914	3.230
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	3.733	5.602
CCB 6	mai/23	CDI + 3,70%	-	24.967
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	12.019	15.016
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	12.019	15.016
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	2.683	5.373
CCB 10	dez/23	CDI + 4,80%	-	9.460
			33.690	126.651
Parcela circulante			20.446	50.167
Parcela não circulante			13.244	76.484

No período findo em 30 de setembro de 2021, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 99.754, sendo R\$ 92.675 referente ao principal e R\$ 7.078 referente aos juros.

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
2021	6.123	50.167
2022	17.737	42.263
2023 em diante	9.830	34.221
<b>Total</b>	<b>33.690</b>	<b>126.651</b>

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 12,67% em 30 de setembro de 2021 (5,55% em 31 de dezembro de 2020).

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Total dos encargos financeiras	55.446	49.140
Encargos financeiros capitalizados	(1.800)	(1.441)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	53.646	47.699
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.208	21.396
Encargos financeiros capitalizados	1.800	1.441
Encargos apropriados ao resultado	(1.792)	(4.035)
<b>Saldo final (NE 6)</b>	<b>16.216</b>	<b>18.802</b>

## 11. Debêntures

As debêntures são representadas por:

<b>Emissões</b>	<b>Principal</b>	<b>Remuneração anual</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>Controladora</b>	
				<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	68.429	65.299
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	68.021	64.910
				136.450	130.209
Parcela circulante				16.450	10.209
Parcela não circulante				120.000	120.000
				<b>905.435</b>	<b>852.042</b>
				84.242	58.419
				821.193	793.623

<b>Emissões</b>	<b>Principal</b>	<b>Remuneração anual</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>Consolidado</b>	
				<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	68.429	65.299
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	68.021	64.910
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	634.426	642.011
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	43.753	48.948
Sétima Emissão (iii)	-	CDI+5,85%	Março de 2022	-	30.874
Oitava Emissão (vi)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	92.604	-
(-) Custo de transação				(1.798)	-
				<b>905.435</b>	<b>852.042</b>
Parcela circulante				84.242	58.419
Parcela não circulante				821.193	793.623

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

Vencimento	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	37.091	58.419
2022	63.065	100.049
2023	218.741	229.914
2024 em diante	586.538	463.660
	<u>905.435</u>	<u>852.042</u>

No período findo em 30 de setembro de 2021, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Consolidado		
	Valor Nominal Emissão	Remuneração Devida	Total de Amortização
Primeira emissão (i)	12.534	31.056	43.590
Quarta emissão (ii)	5.254	2.415	7.669
Sétima Emissão (iii)	30.680	1.484	32.164
Oitava Emissão (vi)	947	905	1.852
	<u>49.415</u>	<u>35.860</u>	<u>85.275</u>

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

## 12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Adiantamentos de clientes	155.769	137.462
	<u>155.769</u>	<u>137.462</u>

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

## 13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	18.644	15.544
	<u>18.644</u>	<u>15.544</u>
Circulante	18.644	15.544

## 14. Provisões para demandas judiciais e compromissos

### a. Provisões para demandas judiciais

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

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	121.730	2.406	12.063	136.199
Complemento de provisão (NE 22)	130.986	1.435	722	133.143
Pagamento ou realização de provisão	(107.689)	(17)	(3.489)	(111.195)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	37.099	81	192	37.372
Pagamento ou realização de provisão	(62.875)	(2.105)	(2.226)	(67.206)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2021</b>	119.251	1.800	7.262	128.313
Parcela circulante	29.997	1	-	29.998
Parcela não circulante	89.254	1.799	7.262	98.315

### (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:

	30/09/2021	31/12/2020
Processos cíveis	103.212	126.339
Processos tributários	10.539	9.613
Processos trabalhistas	1.610	4.089
	115.361	140.041

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de setembro de 2021, corresponde a R\$ 30.970 (R\$27.358 em 31 de dezembro de 2020) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

**(ii) Risco ambiental**

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

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

**b. Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

O Grupo assume o compromisso 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, para o período findo em 30 de setembro de 2021, não há provisões registradas.

**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 setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020;

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$202 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

## 15. Imposto de renda e contribuição social

### a) Imposto de renda e contribuição social corrente

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	<b>01/07/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2020</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(110.850)	(256.574)	(102.165)	(315.231)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	37.689	87.235	34.737	107.179
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(12.740)	(36.078)	(12.859)	(50.160)
Diferenças permanentes	(5.847)	(15.913)	(216)	(6.403)
Resultado com equivalência	(177)	88	651	328
Créditos tributários não reconhecidos	(20.419)	(39.873)	(22.870)	(51.585)
	<b>(1.494)</b>	<b>(4.541)</b>	<b>(557)</b>	<b>(641)</b>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.494)	(4.541)	(557)	(641)

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

### b) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Ativo</b>		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.147	2.310
Provisões para demandas judiciais	7.582	11.043
Ajuste a valor presente (AVP)	4.558	5.349
Provisões para distratos e risco de crédito	7.995	7.805
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	15.633	17.602
	<b>37.915</b>	<b>44.109</b>
<b>Passivo</b>		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(21.184)	(23.604)
	<b>(21.184)</b>	<b>(23.604)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>16.731</b>	<b>20.505</b>
<b>Crédito tributário</b>		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	857.638	813.991
Créditos tributários não reconhecidos	(874.369)	(834.496)
	<b>(16.731)</b>	<b>(20.505)</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>

## 16. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Fornecedores	2.572	4.908	98.202	91.608
Impostos diferidos (a)	-	-	42.145	52.106
Distratos a pagar	-	-	83.128	64.289
Arrendamento mercantil, líquido	-	-	9.204	22.315
IPTU a pagar	-	-	15.227	12.044
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	11.917	11.381
Termo de compromisso para obras externas (c)	-	-	16.300	-
Outras contas a pagar	-	-	6.635	16.750
<b>Total outras obrigações</b>	<b>2.572</b>	<b>4.908</b>	<b>282.758</b>	<b>270.493</b>
Circulante	2.572	4.908	216.733	201.504
Não circulante	-	-	66.025	68.989

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).
- (b) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (c) 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 setembro de 2021 é de R\$ 1.606.626 (R\$ 1.606.626 em 31 de dezembro de 2020) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2020), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de setembro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital no montante de R\$ 712.658 mediante a emissão de 1.353.119.346 novas ações ordinárias e sem valor nominal, distribuído da seguinte forma:

1. Primeiro aumento de capital mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

2. Segundo aumento de capital mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.

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

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

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

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

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

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

### **Destinação dos Resultados**

#### **17.2 Reserva legal**

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

#### **17.3 Reserva de capital**

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

#### **17.4 Bônus de subscrição**

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

#### **17.5 Ganho/perda na variação de percentual em controlada**

No decorrer do exercício de 2020, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% no montante de R\$ 526.611 em 30 de setembro de 2020. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia. Não houve ganhos ou perdas no decorrer de 2021.

	<u>30/06/2020</u>
Ganho/Perda na diluição do % de participação	(804.769)
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158
	<u>(526.611)</u>

#### **17.6 Reserva de lucros**

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no período de 30 de setembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

#### **17.7 Ações em tesouraria**

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

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.740.

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 4.000 (quatro mil) ações foram adquiridas até 30 de setembro de 2021, pelo valor de R\$ 158, totalizando R\$ 3.898 em 30 de setembro de 2021.

## **17.8 Dividendos**

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício. Porém em face o prejuízo no período na controlada “AUSA”, não há proposição de dividendos em 30 de setembro de 2021 para a controladora. No período de 2021 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 433.

## **17.9 Plano de ações diferidas**

### Condições do plano

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

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

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

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

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

### Valor justo do plano

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

A 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 setembro de 2021 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 2.157.

Em 30 de setembro de 2021 a movimentação é a seguinte.

	<u>30/09/2021</u>
	<b>Número de opções</b>
Saldo inicial	560.395
Novas	-
Canceladas	(6.725)
Saldo final	<u>553.670</u>

### 17.10 Prejuízo por ação

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

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

	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(255.447)	(204.266)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(11,40)	(9,11)

## 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 em títulos de curto prazo.

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

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato (As taxas médias de perda utilizadas no cálculo da provisão estão informadas na NE 5.1).

## ii. Risco de taxa de juros

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

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

## iii. Risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	140.436	-	-	-	140.436
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	31.875	-	-	31.875
Contas a receber	409.810	360.741	112.671	104.721	987.943
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(20.446)	(13.244)	-	-	(33.690)
Debêntures (NE 11)	(84.200)	(313.900)	(482.261)	(25.074)	(905.435)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1.1)	(87.321)	(94.809)	(25.767)	(16.393)	(224.290)
Fornecedores	(98.202)	-	-	-	(98.202)
Efeito líquido	260.077	(29.337)	(395.357)	63.254	(101.363)

Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras (NE 4.2)	322.860	-	-	-	322.860
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	30.382	-	-	30.382
Contas a receber	448.463	419.649	137.963	143.230	1.149.305
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(50.167)	(76.484)	-	-	(126.651)
Debêntures (NE 11)	(58.419)	(329.963)	(463.660)	-	(852.042)
Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1)	(90.815)	(103.109)	(29.564)	(21.447)	(244.935)
Fornecedores	(91.608)	-	-	-	(91.608)
Efeito líquido	480.314	(59.525)	(355.261)	121.783	187.311

#### iv. Hierarquia de valor justo

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado do Grupo apresentados nas informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Em 30 de setembro de 2021	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	30.526	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	140.436	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	-	31.875	-

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

No decorrer do período findo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

## b. Valor justo dos instrumentos financeiros

### Cálculo do valor justo

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

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

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	30/09/2021		Consolidado 31/12/2020		30/09/2021	31/12/2020
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	30.526	30.526	21.227	21.227	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	140.436	140.436	322.860	322.860	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2)	31.875	31.875	30.382	30.382	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	605.771	605.771	703.959	703.959	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	33.690	36.077	126.651	134.729	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	905.435	988.961	852.042	888.381	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	98.202	98.202	91.608	91.608	Custo Amortizado	Custo Amortizado

## c. Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (NE 10 e 11).

## **i. Risco de mercado**

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

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

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

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

## ii. Gestão do capital

O objetivo da gestão de capital do Grupo é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Grupo e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na NE 2 (Base de preparação e elaboração das informações 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	33.690	126.651
Debêntures (NE 11)	136.450	130.209	905.435	852.042
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(98.007)	(283.050)	(170.962)	(344.087)
Dívida líquida do caixa	38.443	(152.841)	768.163	634.606
Patrimônio líquido	135.329	392.517	133.964	396.673

## d. Análise de sensibilidade

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

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2021, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 5,43% e IGP-M a 24,87%, de um ano (CDI à 1,90% e IGP-M à 23,14% em 31 de dezembro de 2020).

Os cenários considerados foram:

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

**Em 30 de setembro de 2021:**

Em 30 de setembro de 2021	Cenários					
	Valor contábil	Cenário provável	I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação						
Aplicações financeiras	140.436	7.626	3.616	1.808	(1.808)	(3.616)
Empréstimos e financiamentos	33.690	1.829	868	434	(434)	(868)
Debêntures	905.436	49.165	23.317	11.658	(11.658)	(23.317)
Efeito líquido da variação do CDI	1.079.562	58.620	38.717	19.363	(19.363)	(38.696)
Contas a receber	987.943	245.734	98.393	49.197	(49.197)	(98.393)
Efeito líquido da variação do IGP-M	987.943	245.734	98.393	49.197	(49.197)	(98.393)

**Em 31 de dezembro de 2020:**

Em 31 de dezembro de 2020	Cenários					
	Valor Contábil	Cenário provável	I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação						
Aplicações financeiras	322.860	6.134	3.010	1.505	(1.505)	(3.010)
Empréstimos e financiamentos	126.652	2.406	1.181	590	(590)	(1.181)
Debêntures	852.042	16.189	7.943	3.972	(3.972)	(7.943)
Efeito líquido da variação do CDI	1.301.554	24.729	12.134	6.067	(6.067)	(12.134)
Contas a receber	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)
Efeito líquido da variação do IGP-M	1.149.305	265.939	107.983	53.992	(53.992)	(107.983)

## 19. Partes relacionadas

### 19.1 Saldos com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	-	-	5.949	6.316
	-	-	5.949	6.316
Dividendos a receber			2.156	2.156
Não circulante	-	-	8.105	8.472
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	1.184	-	251	944
	1.184	-	251	944
Dividendos a pagar	-	-	390	402
Circulante	1.184	-	641	1.346

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

## **19.2 Outras partes relacionadas**

### **a. Conselho de Administração**

#### **i. Felipe Nobre**

O Sr. Felipe Nobre, membro do conselho de administração, eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2021, é sócio e diretor da Jera Capital Gestão de Recursos Ltda., responsável pela gestão das carteiras dos seguintes fundos: (i) Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, (ii) Civitas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 34.395.364/0001-30, (iii) Civitas Júnior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.731/0001-42, (iv) Civitas Mezanino Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.027.741/0001-88, e (v) Civitas Sênior Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.138.119/0001-00 (“Fundos Civitas”).

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. O total de ativos adquiridos pelos Fundos em 30 de setembro de 2021 era de R\$ 13.576.

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

#### **ii. Diego Siqueira Santos**

O Sr. Diego Siqueira Santos, membro do conselho de administração, eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2021, é sócio e diretor da TG Core Asset Ltda., e controlador indireto da SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.970.111/0001-17.

A SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias e, em 30 de setembro de 2021 adquiriu 170 lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 15.794 (R\$ 14.249 no % AVLL).

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

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

A venda desse estoque gerou uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 11.932 e lucro bruto operacional de R\$ 2.022. O valor recebido no ato da venda foi de R\$ 14.175.

#### **b. Comitê de Auditoria**

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 107 no período findo em 30 de setembro de 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 no montante de R\$1.011 em 30 de setembro de 2021 (R\$1.288 em 31 de dezembro de 2020), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

### **19.4 Transação (Remuneração) da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2021, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2021, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.804. O valor pago no período de R\$ 3.726 (R\$ 681 em 2020), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

## 19.5 Contratos de sub-locação

A Investida “AUSA” era locatária de 3.928 m<sup>2</sup> de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m<sup>2</sup>) e 4º (2.031 m<sup>2</sup>) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tinha vencimento em 14/08/2025 e foram sublocados os 2.031 m<sup>2</sup> para duas empresas distintas, sendo uma ligada ao grupo controlador da Companhia. O valor do metro quadrado praticado na sublocação correspondia, na média, ao mesmo valor por m<sup>2</sup> de locação. No início do segundo trimestre de 2021, foi assinado um aditamento e instrumento particular de distrato parcial, o qual alterou o objeto do contrato, distratando a locação do 3º andar e parte do 4º andar, além de encerrar a sub-locação acima mencionada, assim como prorrogou o prazo de vigência da parte remanescente do 4º andar (1.015,57 m<sup>2</sup>) para 14/08/2027.

## 19.6 Participação nos lucros e resultado

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

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

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 30 de setembro de 2021 não houve atingimento das metas e, portanto, não houve provisionamento para a participação nos lucros e resultados.

## 20. Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	<b>01/07/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2020</b>
Receita operacional bruta				
Venda de lotes	40.151	131.129	22.664	30.113
Prestação de serviços	466	1.237	577	1.442
Reversão (provisão) para distratos	(6.601)	38.362	74.443	25.013
Deduções da receita bruta	(980)	(5.558)	(1.651)	(191)
Receita operacional líquida	<u>33.036</u>	<u>165.170</u>	<u>96.033</u>	<u>56.377</u>

## 21. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de vendas dos lotes	(52.917)	(126.625)	(55.936)	(93.495)
Custo indiretos e outros	(2.012)	(21.672)	1.167	(7.233)
Reversão (provisão) de custo distrato	3.328	(24.932)	(45.898)	(18.417)
Amortização de mais valia	(3.722)	(5.487)	(4.610)	(12.981)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	1.568	6.765	247	(2.232)
Manutenção/garantia	(3.165)	(7.099)	838	1.177
<b>Custo dos empreendimentos:</b>	(56.920)	(179.050)	(104.192)	(133.181)
Encargos financeiros	(1.089)	(1.792)	(1.465)	(4.035)
	(58.009)	(180.842)	(105.657)	(137.216)

	Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com vendas e marketing	(9.972)	(21.194)	(4.636)	(15.125)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(295)	(699)	(477)	(1.489)
	(10.267)	(21.893)	(5.113)	(16.614)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(7.743)	(21.451)	(6.278)	(16.983)
Despesas com benefícios a empregados	(952)	(2.517)	(1.009)	(2.789)
Provisão com participação nos lucros (NE 19.6)	425	(6.676)	-	-
Despesa com plano de ações (NE 17.9)	(719)	(2.157)	-	-
Despesas com serviços prestados	(3.417)	(17.199)	(5.237)	(16.500)
Despesas com informática	(3.712)	(8.187)	(2.976)	(7.049)
Outras	505	(2.944)	(204)	(2.513)
	(15.613)	(61.131)	(15.704)	(45.834)

## 22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	a	a	a	a
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
Provisão para contingências	(8.914)	(37.372)	(44.244)	(95.896)
Reversão (provisão) para risco de crédito	(1.503)	(264)	5.476	7.273
Outras despesas e receitas, líquidas	(25.380)	(45.496)	(32)	(6.739)
<b>Total</b>	(35.797)	(83.132)	(38.800)	(95.362)

## 23. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Rendimento de aplicações financeiras	1.702	4345	(1)	795	2.044	5.071	348	3.927
Outras receitas	-	-	4	4	237	19.785	933	1.537
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>1.702</b>	<b>4.345</b>	<b>3</b>	<b>799</b>	<b>2.281</b>	<b>24.856</b>	<b>1.281</b>	<b>5.464</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(2.673)	(6.289)	(5.009)	(6.221)	(24.907)	(53.646)	(16.860)	(47.699)
Despesas bancárias	(10)	(42)	1.198	-	(425)	(1.185)	636	(1.676)
Descontos e/ou juros s/cessão de direitos creditórios (NE 5.2.b)	-	-	-	-	10.471	(25.448)	(9.953)	(19.924)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	-	(133)	-	-	(9.507)	(11.935)	(6.123)	(2.091)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(2.683)</b>	<b>(6.464)</b>	<b>(3.811)</b>	<b>(6.221)</b>	<b>(24.368)</b>	<b>(92.214)</b>	<b>(32.300)</b>	<b>(71.390)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(981)</b>	<b>(2.119)</b>	<b>(3.808)</b>	<b>(5.422)</b>	<b>(22.087)</b>	<b>(67.358)</b>	<b>(31.019)</b>	<b>(65.926)</b>

## 24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

### a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
(+) Receita bruta total de vendas	855.006	573.077
(-) Receita bruta total apropriada	(428.706)	(259.110)
<b>(=) Saldo de receita a apropriar</b>	<b>426.300</b>	<b>313.967</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(539.346)	(376.903)
(-) Custo total apropriado	277.840	175.237
<b>(=) Saldo de custo a apropriar</b>	<b>(261.506)</b>	<b>(201.666)</b>
<b>Resultado apropriar</b>	<b>164.794</b>	<b>112.301</b>

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

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

Valores não refletidos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
<b>Saldo de custo a incorrer</b>	<b>(87.384)</b>	<b>(71.487)</b>

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

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

Controladora	Transações:			Controladora
	31/12/2020	que afetaram o caixa	que não afetaram o caixa	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	130.209	Pagamento juros (49)	Juros 6.290	136.450

<b>Consolidado</b>	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa	Consolidado
	31/12/2020	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	978.693	91.875	(44.799)	(142.090)	55.446	939.125

## 26. Seguros

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

<b>Modalidade</b>	<b>Consolidado 30/09/2021</b>
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	21.014
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	171.804
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	76.332
e) Execuções judiciais	44.624
f) Fiança Locatícia	2.326
Seguros	<u>386.100</u>

## 27. Apresentação de Informações por segmento

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

## 28. Eventos subsequentes

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