

# Alphaville S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e  
consolidadas em 31 de dezembro de  
2022**

# Conteúdo

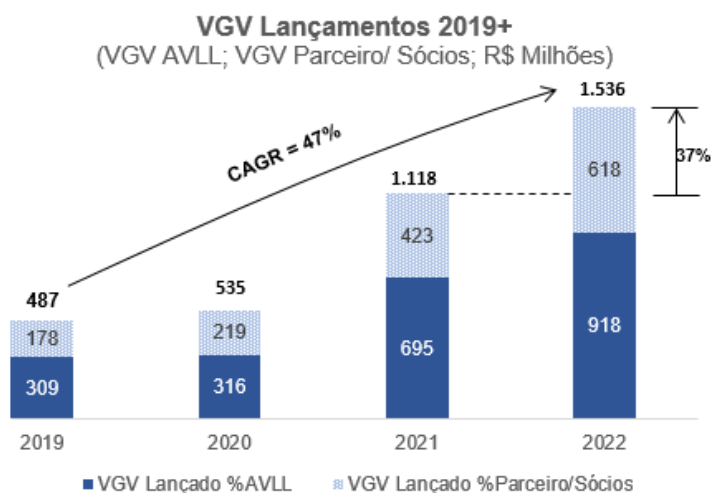
<b>Relatório da Administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>8</b>
<b>Balancos patrimonial</b>	<b>15</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>17</b>
<b>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>18</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>19</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>20</b>
<b>Demonstrações de valor adicionado</b>	<b>22</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>23</b>

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados (as),

O 4º trimestre de 2022 foi marcado por um robusto volume de lançamentos. Foram R\$ 907 milhões (R\$ 596 milhões no % AVLL) em 4 lançamentos nas cidades de Campinas/SP, Fortaleza/CE, Uberaba/MG e Aracaju/SE. Mesmo com a Copa do Mundo e as Eleições, vendemos R\$ 458 milhões (R\$ 299 milhões no %AVLL), um volume relevante e que reflete a força da marca Alphaville, a qualidade e aceitação de nossos produtos.

Fechamos o ano de 2022 com 8 empreendimentos lançados, totalizando R\$ 1,5 bilhões (R\$ 0,9 bilhão no %AVLL) – crescimento de 37% versus 2021 – e R\$ 1,0 bilhão (R\$ 0,7 bilhão no %AVLL) em vendas. Com isso, consolidamos a implantação de nosso Novo Modelo operacional que instituímos em 2019 e é o principal pilar de nossa estratégia para o futuro.



Como temos comunicado, nossa estratégia tem cinco pilares:

- a. Consolidação do Novo Modelo de negócio nos empreendimentos lançados a partir de 2019, com foco em rentabilidade e geração de caixa;
- b. Finalização do legado, ou seja, dos empreendimentos lançados até 2018;
- c. Readequação de nossa estrutura de capital, com a redução e alongamento do perfil do endividamento líquido da companhia;

- d. Aumento da eficiência operacional e redução de despesas gerais, administrativas e com vendas;
- e. Preservação e ampliação de nossos principais ativos geradores de valor – marca Alphaville, nossos colaboradores e o *know how* no licenciamento e desenvolvimento de produtos, o *landbank* e o cuidado com o meio ambiente.

#### **a. Consolidação do Novo Modelo de negócio**

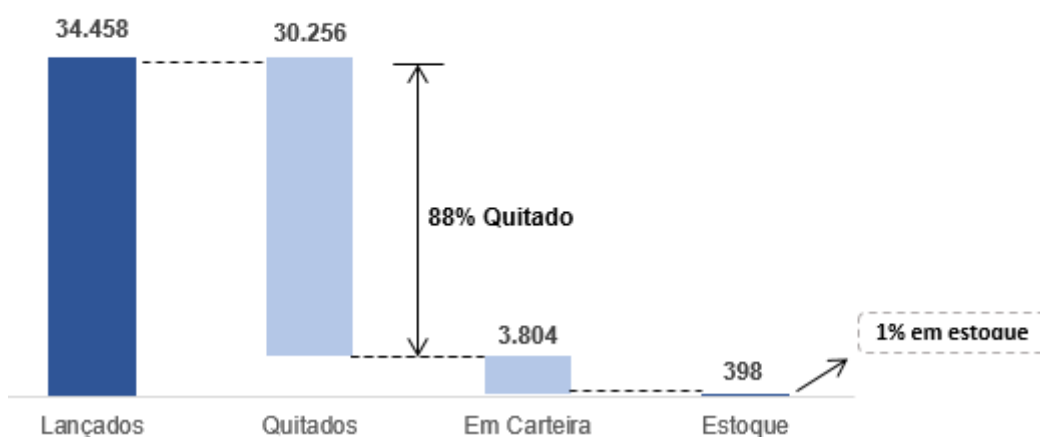
Em 2019, implementamos nosso Novo Modelo de Negócios, a fim de corrigir os erros do passado e focar na geração de caixa e aumento da rentabilidade dos projetos que lançamos. As diretrizes desse modelo operacional são (i) concentração de nossas operações em cidades com mais de 300 mil habitantes e com maior demanda, (ii) baixo Capex e exposição de caixa, (iii) velocidade de vendas elevadas, (iv) ganho de margem imobiliária, excluindo o resultado financeiro do financiamento a clientes, (v) despesas de vendas e administrativas reduzidas e (vi) alienação fiduciária nos contratos de financiamento a clientes.

Desde 2019 foram 24 empreendimentos lançados com mais de R\$ 3,5 bilhões em VGV total, aproximadamente 10.000 lotes e 74% vendido até hoje.

Para dar mais transparência ao resultado do Novo Modelo de negócio, fizemos uma reestruturação societária e criamos a sub-holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (ADI). Nela, concentramos todos os veículos (SPÉs) dos projetos lançados a partir de 2019. No ano de 2022, a ADI alcançou receita de R\$ 274 milhões e lucro bruto de R\$ 97 milhões, crescimento vs 2021 de 41% e 34% respectivamente, e apresentou uma geração de caixa operacional de R\$ 75 milhões. A margem bruta foi de 35%. A receita de exercícios futuros (REF) é de R\$ 941 milhões, com 39% de margem bruta.

#### **b. Finalização do Legado**

##### **Evolução Legado Lançados entre 2011 à 2018** (# Lotes)



Estes empreendimentos lançados entre 2011 e 2018 totalizam 34.458 lotes, com 88% quitado ou permutado. A carteira residual é de 3.804 lotes (12% do total lançado) e um estoque residual de 398, representando 1% frente ao que lançamos nesse período.

Nos anos de 2016 a 2018, com a crise política e econômica no país, esses empreendimentos tiveram um alto volume de inadimplência na carteira remanescente, com pedidos de distratos e ações judiciais nos contratos sem alienação fiduciária. No período de 2018 a 2022 temos gradativamente resolvido esses passivos – redução de 60% na inadimplência, 43% nas ações judiciais de clientes e 57% na provisão líquida de distratos.

Para podermos concentrar nosso foco nos novos lançamentos dentro do Novo Modelo de negócio, temos trabalhado na venda destes empreendimentos do Legado. Como parte importante da execução deste pilar estratégico, em 16 de agosto de 2022 comunicamos a intenção de venda de parte desse Legado para a BPS Capital. Estamos finalizando o cumprimento de determinadas condições suspensivas para formalizar o fechamento da transação, no valor total de R\$ 175 milhões, 38 SPEs e 79 empreendimentos.

Como complemento à operação citada acima, seguimos buscando outras negociações, mantendo esforços contínuos para endereçar o legado, e podendo vender outras SPEs ainda em 2023.

#### **c. Readequação da estrutura de capital**

Como comunicamos no fato relevante de 30 de maio de 2022, a companhia está focada na readequação de sua estrutura de capital. Contratamos a Laplace Investimentos e Gestão de Recursos Ltda, para nos assessorar neste processo que envolve reforçar o capital da companhia e reduzir e readequar nosso endividamento, para suportar o nosso crescimento operacional no Novo Modelo.

#### **d. Redução de despesas gerais, administrativas e com vendas**

As nossas despesas administrativas seguem reduzindo, fechando o 4º trimestre de 2022 com R\$ 15,0 milhões de despesas recorrentes, redução de 16% vs o mesmo período de 2021. Mudamos o local de nosso escritório reduzindo em 55% as despesas com aluguel, e revisamos a necessidade e forma de operação/contratação de todos nossos fornecedores.

As despesas com vendas continuam em patamar saudável, abaixo de 4% do nosso volume de vendas. Isso é consequência de uma estratégia comercial mais digital, com a migração de parte dos investimentos em mídias off-line e promocionais para campanhas on-line, além da internalização da compra de mídia e criação de campanhas via uma agência de comunicação “in-house”.

Desde 2019 temos investido muita energia na mudança da cultura da companhia, para termos uma empresa cada vez mais simples, frugal e eficiente. Temos focado na melhoria dos processos internos com base nas lições apreendidas no passado e a consciência que esse é um processo contínuo, que exige disciplina e comprometimento.

#### **e. Preservação e ampliação de nossos ativos geradores de valor**

Seguimos reforçando nosso *landbank* em mercados robustos. Fechamos 2022 com R\$ 38,6 bilhões (R\$ 22,1 bilhões no % AVLL) de *landbank*, aumento de 16% vs 2021, com destaque para a contratação de áreas relevantes nas cidades de Campinas, Anápolis, Atibaia e Campos do

Jordão. A força da nossa marca em âmbito nacional faz com que recebamos mais de 600 áreas por ano, em todo o Brasil, as quais avaliamos criticamente o potencial de lucratividade e geração de caixa de cada uma delas antes de fechar os contratos de parceria.

Em dezembro de 2023, completaremos 50 anos de atuação consolidando a marca Alphaville como uma das empresas líderes no setor de loteamento e urbanismo, com atuação nacional é uma das marcas mais lembradas do mercado imobiliário<sup>1</sup>. Nossa marca continua sendo uma das principais alavancas de valor da companhia, com um preço médio de 23% acima de nossos concorrentes nas mesmas regiões (fonte: BTG Pactual).

Como o *know how* no licenciamento ambiental, aprovação de projetos, desenvolvimento de produtos e execução de obras é um dos principais ativos da companhia, temos um programa de retenção de pessoas chave, tornando-as sócias da companhia.

O cuidado com o meio ambiente no qual estamos inseridos também é um importante pilar de nossa atuação. Temos 14 pessoas atuando direta e indiretamente nesta atividade, seja na regeneração de áreas verdes, seja no resgate e proteção de fauna e flora, entre outros. Como exemplo, este ano, certificamos como “Selo Verde” nossa 8ª emissão de debêntures, ratificando nossas práticas ambientais.

Em retrospectiva, apesar de nosso resultado consolidado ter sido prejuízo de R\$ 410,7 milhões, com R\$ 219,6 milhões vindo das despesas financeiras, a Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (ADI) tem entregado margens brutas elevadas e geração de caixa. Temos convicção em nossa estratégia de melhoria operacional com o Novo Modelo, finalização do Legado e readequação da estrutura de capital suportará mais 50 anos da Companhia na execução de loteamentos e condomínios fechados de qualidade para muitas famílias brasileiras.

### **Relacionamento com auditores independentes**

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Alphaville S.A. informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda, responsável pela auditoria independente da Companhia e de suas controladas, não prestou serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras.

### **Cláusula compromissória**

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

---

<sup>1</sup> Pesquisas realizadas por institutos independentes nas praças de Reserva do Paiva, Votorantim, Cotia e Ribeirão Preto com total de aproximadamente 700 entrevistados.

### **Declaração da Diretoria**

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, inciso V e VI, da instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

A Administração



KPMG Auditores Independentes Ltda  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A  
CEP 04711-904, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

## Aos acionistas da Alphaville S.A

*São Paulo - SP*

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

#### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Alphaville S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Alphaville S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



## Base para opinião

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

## Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que descreve o plano de ação definido pela Administração para equalizar as obrigações financeiras à geração de caixa da Companhia, que apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 consolidado de R\$ 410.971 mil, excesso de passivos circulantes sobre os ativos circulantes no montante consolidado de R\$ 536.025 mil, bem como, naquela data apresentou patrimônio líquido consolidado negativo no montante de R\$ 392.464 mil. Esses eventos ou condições, juntamente com o fato da execução do plano depender das tratativas com terceiros e do sucesso da implementação das ações sob controle e gestão da Companhia, conforme indicado na referida nota, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Ênfase

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

## Principais assuntos de auditoria

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

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

Nota explicativa 2.4.2 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

**Principais assuntos de auditoria**

**Como auditoria endereçou esse assunto**

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

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

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

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

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

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

## Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0°F' SP

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando', written over a horizontal line.

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo  
Contador CRC 1SP252419/O

# Alphaville S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	<u>4.1</u>	221	210	7.767	11.137
Aplicações financeiras	<u>4.2</u>	-	28.978	160.338	110.340
Contas a receber	<u>5.1</u>	-	-	170.316	196.147
Lotes a comercializar	<u>6</u>	-	-	299.025	314.981
Demais contas a receber	<u>5.2</u>	1.454	1.126	30.144	26.243
Total do ativo circulante		<u>1.675</u>	<u>30.314</u>	<u>667.590</u>	<u>658.848</u>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	<u>5.1</u>	-	-	254.955	356.693
Lotes a comercializar	<u>6</u>	-	-	198.886	196.861
Dividendos a receber	<u>19.1</u>	-	-	2.065	2.156
Valores a receber de partes relacionadas	<u>19.1</u>	115.308	-	5.619	4.289
Outros créditos	<u>5.2</u>	294	-	82.888	98.081
		<u>115.602</u>	<u>-</u>	<u>544.413</u>	<u>658.080</u>
Investimentos em participações societárias	<u>7</u>	-	123.126	23.836	22.101
Imobilizado	<u>8</u>	-	-	10.109	21.757
Intangível	<u>9</u>	-	-	500.516	501.618
		<u>-</u>	<u>123.126</u>	<u>534.461</u>	<u>545.476</u>
Total do ativo não circulante		<u>115.602</u>	<u>123.126</u>	<u>1.078.874</u>	<u>1.203.556</u>
Total do ativo		<u>117.277</u>	<u>153.440</u>	<u>1.746.464</u>	<u>1.862.404</u>

# Alphaville S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	<u>10</u>	-	-	12.569	17.925
Debêntures	<u>11</u>	175.074	19.994	392.639	89.893
Fornecedores	<u>16</u>	740	36	46.381	57.350
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	17.979	178	67.989	48.140
Adiantamento de clientes	<u>12</u>	-	-	435.051	215.049
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	<u>13</u>	-	-	23.192	20.581
Dividendos a pagar	<u>19.1</u>	-	-	-	390
Passivo a descoberto das controladas	<u>7</u>	161.920	-	-	-
Valores a pagar por partes relacionadas	<u>19.1</u>	61.085	117	1.359	933
Obrigações com cessões de direitos creditórios	<u>5.1.1</u>	-	-	77.329	88.243
Outras obrigações	<u>16</u>	-	-	116.056	112.817
Provisão para demandas judiciais	<u>14</u>	-	-	31.050	30.967
Total do passivo circulante		<u>416.798</u>	<u>20.325</u>	<u>1.203.615</u>	<u>682.288</u>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	<u>10</u>	-	-	1.051	9.830
Debêntures	<u>11</u>	93.791	120.000	618.418	816.843
Aquisição de participações societárias	-	-	-	24.114	24.958
Provisão para demandas judiciais	<u>14</u>	-	-	118.125	105.839
Provisão para garantia	-	-	-	11.443	12.705
Obrigações com cessões de direitos creditórios	<u>5.1.1</u>	-	-	90.747	131.874
Outras obrigações	<u>16</u>	2.275	-	71.415	65.271
Total do passivo não circulante		<u>96.066</u>	<u>120.000</u>	<u>935.313</u>	<u>1.167.320</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	<u>17</u>	1.581.004	1.581.004	1.581.004	1.581.004
Reserva de capital		1.065.564	1.063.009	1.065.564	1.063.009
Ações em tesouraria		(10.607)	(10.321)	(10.607)	(10.321)
Prejuízos acumulados		<u>(3.031.548)</u>	<u>(2.620.577)</u>	<u>(3.031.548)</u>	<u>(2.620.577)</u>
		(395.587)	13.115	(395.587)	13.115
Participação de acionistas não controladores		-	-	3.123	(319)
Total do patrimônio líquido		<u>(395.587)</u>	<u>13.115</u>	<u>(392.464)</u>	<u>12.796</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>117.277</u>	<u>153.440</u>	<u>1.746.464</u>	<u>1.862.404</u>



# Alphaville S.A.

## Demonstrações do resultado 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Receita operacional líquida	<u>20</u>	-	-	265.134	227.901
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	<u>21</u>	-	-	(229.646)	(232.414)
Lucro (prejuízo) bruto operacional		-	-	35.488	(4.513)
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	<u>21</u>	(4)	-	(37.969)	(34.743)
Despesas gerais e administrativas	<u>21</u>	(34.566)	(7.893)	(72.195)	(78.909)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	<u>7</u>	(352.150)	(357.007)	1.019	1.742
Depreciação e amortização		-	-	(6.158)	(9.083)
Amortização de mais valia		(2.391)	(7.411)	-	-
Outras (despesas) receitas operacionais	<u>22</u>	-	-	(103.740)	(130.782)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(389.111)	(372.311)	(183.555)	(256.288)
Despesas financeiras	<u>23</u>	(22.721)	(10.022)	(232.028)	(149.790)
Receitas financeiras	<u>23</u>	861	5.241	12.463	30.603
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(410.971)	(377.092)	(403.120)	(375.475)
Imposto de renda e contribuição social corrente	<u>15.a</u>	-	(34)	(7.595)	(6.223)
Prejuízo líquido do exercício		(410.971)	(377.126)	(410.715)	(381.698)
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores		-	-	256	(4.572)
Aos acionistas controladores		(410.971)	(377.126)	(410.971)	(377.126)
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais				(18,33)	(16,82)

# Alphaville S.A.

## Demonstrações do resultado abrangente 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

*(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo líquido do exercício	(410.971)	(377.126)	(410.715)	(381.698)
Total de resultados abrangentes do exercício	(410.971)	(377.126)	(410.715)	(381.698)
Atribuível a:				
Acionistas controladores	(410.971)	(377.126)	(410.971)	(377.126)
Acionistas não controladores	-	-	256	(4.572)

# Alphaville S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Atribuído aos acionistas controladores						Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reserva de capital e de outorga de ações	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total da Controladora		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	1.606.626	(25.622)	1.060.071	(5.107)	(2.243.451)	392.517	4.156	396.673
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(377.126)	(377.126)	(4.572)	(381.698)
Ações em tesouraria	-	-	-	(5.214)	-	(5.214)	-	(5.214)
Plano de remuneração baseado em ação	-	-	2.938	-	-	2.938	-	2.938
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(483)	(483)
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	580	580
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	1.606.626	(25.622)	1.063.009	(10.321)	(2.620.577)	13.115	(319)	12.796
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(410.971)	(410.971)	256	(410.715)
Ações em tesouraria	-	-	-	(286)	-	(286)	-	(286)
Plano de remuneração baseado em ação	-	-	2.555	-	-	2.555	-	2.555
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	345	345
Adiant. p/ futuro aum. de capital	-	-	-	-	-	-	2.841	2.841
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	1.606.626	(25.622)	1.065.564	(10.607)	(3.031.548)	(395.587)	3.123	(392.464)

# Alphaville S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(410.971)	(377.092)	(403.120)	(375.475)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:				
Depreciação e amortização	-	-	6.158	9.083
Despesa com plano de ações	2.555	2.938	2.555	2.938
Amortização de mais valia	2.391	7.411	2.391	7.411
Ajuste a valor presente	-	-	(22.987)	(34.699)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	22.023	9.832	161.873	87.340
Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-	-	(37.717)	1.818
Provisão para garantia	-	-	8.938	6.766
Provisão para demandas judiciais e compromissos	<u>22</u>	-	72.025	69.346
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	(6.480)	(7.927)
Provisão para participação nos lucros	10.196	-	10.196	6.676
Provisão (reversão) gastos com escrituração	-	-	(1.538)	879
Resultado de equivalência patrimonial	<u>7</u>	352.150	357.007	(1.019)
Baixas de Imobilizado	-	-	2.523	-
<b>Redução (aumento) em ativos operacionais:</b>				
Contas a receber	-	-	216.640	214.150
Lotes a comercializar	-	-	(7.956)	43.933
Demais contas a receber e outros	(622)	(708)	11.292	(26.091)
<b>Aumento (redução) em passivos operacionais:</b>				
Adiantamento de clientes	-	-	220.002	77.587
Fornecedores	704	(4.872)	(10.969)	(34.258)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	9.880	(438)	22.324	(21.837)
Pagamento de arrendamento mercantil – Direito de uso	-	-	(2.249)	(3.940)
Outras obrigações	-	-	(55.669)	(71.998)
Operações com partes relacionadas	(54.340)	117	(904)	2.016
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(34)	(7.595)	(6.223)
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(66.034)	(5.839)	178.714	(54.247)
<b>Atividades de investimento:</b>				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	(5.055)	(4.159)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(18.269)	(44.872)	(477.470)	(199.183)
Resgate de títulos e valores mobiliários	47.247	293.644	427.472	411.703
Acréscimo de investimentos	<u>7</u>	(69.495)	(242.762)	(3.108)
Dividendos recebidos	-	-	91	-
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(40.517)	6.010	(58.070)	204.017
<b>Atividades de financiamento:</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	-	100.741
Aumento nas obrigações de empréstimos e financiamentos	<u>11</u>	106.848	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-	-	(37.373)	(164.485)
Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-	(47)	(34.314)	(66.084)
Cessão de créditos recebíveis	-	-	(52.041)	(24.818)
Ações em tesouraria	(286)	(5.214)	(286)	(5.214)
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	106.562	(5.261)	(124.014)	(159.860)
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>11</b>	<b>(5.090)</b>	<b>(3.370)</b>	<b>(10.090)</b>

# Alphaville S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

*(Em milhares de Reais)*

### Caixa e equivalentes de caixa

No início do exercício	<u>4.1</u>	210	5.300	11.137	21.227
No final do exercício	<u>4.1</u>	221	210	7.767	11.137
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa		11	(5.090)	(3.370)	(10.090)

# Alphaville S.A.

## Demonstrações do valor adicionado 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas	-	-	271.662	235.747
Venda de lotes	<u>20</u>	-	203.092	201.257
Reversão da Provisão para distratos	<u>20</u>	-	66.114	29.186
Prestação de serviços	<u>20</u>	-	2.456	5.304
Insumos adquiridos de terceiros		(2.404)	(4.196)	(282.788)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	<u>21</u>	(4)	-	(258.978)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>21</u>	(2.400)	(4.196)	(23.810)
Valor adicionado/(consumido) bruto		(2.404)	(4.196)	(11.126)
		(2.391)	(7.411)	(109.898)
Depreciação e amortização		-	-	(6.158)
Provisão para demandas judiciais	<u>22</u>	-	-	(72.025)
Amortização de mais valia		(2.391)	(7.411)	-
Outras	<u>22</u>	-	-	(31.715)
Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade		(4.795)	(11.607)	(121.024)
Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência		(351.289)	(351.766)	13.482
Resultado de equivalência patrimonial	<u>7</u>	(352.150)	(357.007)	1.019
Receitas financeiras	<u>23</u>	861	5.241	12.463
Valor adicionado/consumido total a distribuir		(356.084)	(363.373)	(107.542)
Distribuição do valor consumido		(356.084)	(363.373)	(107.542)
Pessoal e encargos	<u>21</u>	32.166	3.697	57.022
Impostos, taxas e contribuições	<u>20</u>	-	34	14.123
Juros	<u>23</u>	22.721	10.022	232.028
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores		-	-	256
Prejuízos absorvidos		(410.971)	(377.126)	(410.971)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO – Initial Public Offering”), através de uma oferta primária, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações sob o código (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos (“Fundos Pátria”) com participação de 78,8% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

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

#### **2.1 Declaração de conformidade**

Em 31 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias - lotes seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

**a) Demonstrações financeiras consolidadas**

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

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

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

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

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

## **2.2 Base de elaboração**

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 410.971 mil (R\$ 377.126 mil em 31 de dezembro de 2021), totalizando prejuízos acumulados, ao longo de todos os exercícios da vida da Companhia, de R\$ 3.031.548 mil (R\$ 2.620.577 mil em 31 de dezembro de 2021), bem como naquela data apresentou patrimônio líquido consolidado negativo no montante de R\$ 392.464 mil e excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes consolidado de R\$ 536.025 mil, decorrente basicamente da sua controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”). O prejuízo da controlada ALE decorre substancialmente do custo financeiro de suas dívidas, além do volume de rescisões de contratos de vendas com clientes (distratos) e de ações judiciais dos empreendimentos lançados antes de 2018.



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

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

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

- Securitização de recebíveis – já negociadas e em processo de aprovação ou liquidação (impacto líquido estimado de R\$ 15 milhões); e
- Alongamento das dívidas existentes – em processo de negociação e aprovação (impacto líquido estimado de R\$ 363,0 milhões);

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

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

Considerando o Plano de Negócio estabelecido pela administração, a posição de caixa atual da Companhia e o histórico de suporte na gestão da Companhia pelos acionistas majoritários, a administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que (i) a geração de fluxo de caixa operacional, (ii) as novas monetizações de recebíveis por meio de

securitizações ou outras operações similares, e (iii) as potenciais novas captações privadas ou via mercado de capitais serão suficientes para atender as suas obrigações de curto prazo.

A administração reconhece que parte de seu Plano de Negócio depende de terceiros e embora isso possa representar incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, o pressuposto da continuidade operacional continua sendo a base adequada para elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas da Companhia.

### **2.3 Moeda funcional e de apresentação**

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

### **2.4 Resumo das principais práticas contábeis**

#### **2.4.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

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

##### **(i) Principais, Estimativas e premissas**

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

##### **a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

##### **b) Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária**

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

##### **c) Provisão para distrato**

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

**d) Custos orçados dos empreendimentos**

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

**e) Realização e reconhecimento de imposto de renda diferido**

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando a Administração avalia que seja provável a Companhia obter lucro tributável nos próximos exercícios, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

**f) Provisão para demandas judiciais**

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

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

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

**g) Reconhecimento de Receita**

No modelo de venda de unidades imobiliárias - lotes sob contrato de parceria imobiliária, em conformidade com as orientações da CVM, a Companhia entende que o controle da unidade imobiliária é transferido diretamente do parceiro (proprietário do terreno) ao adquirente da unidade imobiliária no momento da assinatura com contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles empreendimentos em construção, mediante a assinatura do contrato de compra e venda a Companhia registra a venda das benfeitorias atreladas aquele imóvel, através do método de percentual de conclusão (“*POC – Percentage of Completion*”), conforme descrito na nota 2.4.2.

## **2.4.2 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)**

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e celebra contratos de compra e venda das unidades imobiliárias - lotes unilateralmente com seus clientes.

O custo incorrido correspondente as unidades imobiliárias - lotes próprios e benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias - lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (NE 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

**(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)**

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

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

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

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar (NE 6), de acordo com a política contábil (NE 2.4.7);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas dessas unidades imobiliárias - lotes não são registradas no resultado da Companhia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Companhia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

**(iii) ICPC 02 e IFRIC 15**

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

### **2.4.3 Instrumentos financeiros**

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

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se,

houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(i) Ativos financeiros**

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

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

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

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários.
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias - lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito na NE 2.4.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

***Desreconhecimento (baixa)***

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

**(ii) Passivos financeiros**

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

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

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

***Desreconhecimento (baixa)***

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

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

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna, sendo os valores registrados na rubrica outras (despesas) receitas operacionais.

Independente da constituição da provisão, as atividades de cobrança para recuperação destes valores são realizadas recorrentemente, pois esses créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias - lotes vendidas na medida em que o processo de escrituração só ocorre mediante a quitação do saldo devedor do contrato.

***(iv) Provisão para distratos***

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

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

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

#### **2.4.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

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

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

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

#### **2.4.5 Contas a receber**

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

#### **2.4.6 Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Cédula de Crédito Imobiliários ("CCI")**

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

#### **2.4.7 Lotes a comercializar**

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

Quando o custo do lotes a comercializar concluídos ou em desenvolvimento exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor não será recuperável, tal perda é contabilizada no "Ativo circulante" na rubrica de " Provisão para perda na realização de estoques " (NE 6) contra "Custo de desenvolvimento e venda de lotes" na rubrica de "Reversão (provisão) para perda na realização de estoque" (NE 21).

#### **2.4.8 Gastos com intermediação das vendas - Comissões**

Os gastos com corretagem, quando são de responsabilidade da Companhia, são registrados no resultado na rubrica "Despesas com Vendas".

Encargos relacionados com a comissão de venda sob responsabilidade do adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

#### **2.4.9 Provisão para garantia**

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a



partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo constitui a provisão com base no histórico de gastos e proporcionalmente ao andamento da obra.

#### **2.4.10 Investimentos em controladas**

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

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita ou despesa operacional na rubrica “Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos” em contrapartida ao custo do investimento (NE 7). As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo.

#### **Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes**

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

#### **2.4.11 Intangível**

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

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

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade

geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

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

O Grupo realiza anualmente o teste de *impairment* com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ativo, conforme determina o CPC 01 / IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

#### **2.4.12 Imobilizado**

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

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

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

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

Os estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano, portanto, os gastos incorridos com a sua formação são considerados como despesa no lançamento do empreendimento.

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

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

#### **2.4.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.15 Outros passivos circulantes e não circulantes**

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

#### **2.4.16 Outros benefícios a empregados**

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

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

#### **2.4.17 Custos de empréstimos**

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

#### **2.4.18 Provisões**

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

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

#### **2.4.19 Imposto sobre receita operacional bruta**

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos.

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

#### **2.4.20 Ações em tesouraria**

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

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

#### **2.4.21 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

As obrigações na aquisição de unidades imobiliárias - lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("*pro-rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes

representam os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

#### **2.4.22 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**

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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2022.

#### **Futuros requerimentos:**

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

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	<b>Contrato de seguros</b> (Alteração ao CPC 50); <b>Classificação de passivos:</b> como circulantes ou não circulantes (CPC's 26 e 23); <b>Divulgação de Políticas Contábeis</b> (Alterações ao CPC 26) <b>Definição de estimativa contábil</b> (Alterações ao CPC 23) <b>Imposto diferido</b> relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32) <b>Receita de contrato com o cliente</b> (Alteração ao CPC 47)

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

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

### 4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	221	210	7.767	11.137
Caixa e equivalentes de caixa	221	210	7.767	11.137

### 4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fundos de investimento (a)	-	-	-	24
Certificados de depósitos bancários (b)	-	28.978	157.486	105.285
Créditos restritos (c)	-	-	2.852	5.031
	-	28.978	160.338	110.340

(a) Refere-se a aplicações financeiras em fundos de investimentos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 106,24% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2022 (110,5% em 31 de dezembro de 2021).

(b) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, de 100% (103,5% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(c) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliadas ao valor justo, contra o resultado do exercício.

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

### 5.1 Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Promitentes compradores de lotes	718.515	935.155
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(48.402)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(244.842)	(310.926)
	<u>425.271</u>	<u>552.840</u>
Circulante	170.316	196.147
Não circulante	254.955	356.693

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

<b>Vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	14.749	25.925
De 91 até 180 dias	7.764	11.279
Acima de 180 dias	62.478	83.803
Total vencidas	<u>84.991</u>	<u>121.007</u>
<b>A vencer:</b>		
	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	-	298.520
2023	233.900	169.251
2024	152.282	106.254
2025	100.335	64.031
2026	43.097	50.712
2027	32.958	42.011
2028 em diante	70.952	83.369
<b>Total a vencer</b>	<u>633.524</u>	<u>814.148</u>
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<u>718.515</u>	<u>935.155</u>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(48.402)	(71.389)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(244.842)	(310.926)
<b>Total Geral</b>	<u>425.271</u>	<u>552.840</u>

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

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

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

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Receita operacional líquida” do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi uma receita de R\$ 22.987 (R\$ 34.699 em 31 de dezembro de 2021).

As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos conforme NE 2.4.22. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 5,93% em 31 de dezembro de 2022 (3,26% em 31 de dezembro de 2021), líquida do IGP-M.

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

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 2,2%;
- b) “vencidos até 90 dias” 7%;
- c) “vencidos entre 91 a 180 dias” 14,4%;
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 14,5%

Nas provisões para distratos:

- e) “vencidos acima de 360 dias” 85,6%

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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 (NE 5.1)	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(339.258)	190.750
Adições	(138.432)	65.143
Reversões	166.764	(95.293)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(80.805)	43.711
Reversões	146.889	(72.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233

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

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

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



<b>Saldo das operações</b>			<b>Consolidado</b>	
<b>Ano início da operação</b>	<b>carteira cedida</b>	<b>carteira descontada ao valor presente</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2012	116.920	98.541	-	3.731
2016	60.263	45.690	333	1.161
2017	66.181	47.814	3.722	5.108
2019	47.575	40.678	2.537	6.083
2020	429.964	304.631	138.181	204.034
2022	42.901	36.684	23.303	-
<b>Total de Créditos cedidos</b>			<b>168.076</b>	<b>220.117</b>
Circulante			77.329	88.243
Não circulante			90.747	131.874

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

## 5.2 Demais contas a receber

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Crédito com parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	34.709	29.517
Despesas e juros apropriar	-	-	549	193
Quotas de fundo de investimento imobiliário (b)	-	-	20.240	51.703
Depósito judicial	294	-	23.512	20.941
Créditos de impostos (c)	1.325	1.126	27.720	14.167
Outros créditos (d)	129	-	6.302	7.803
	<b>1.748</b>	<b>1.126</b>	<b>113.032</b>	<b>124.324</b>
Circulante	1.454	1.126	30.144	26.243
Não circulante	294	-	82.888	98.081

(a) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.

(b) Quotas subordinadas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) sujeitas a variações monetárias (IGP-M e IPC-A) e risco de inadimplência dos recebíveis.

(c) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação.

(d) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

## 6. Lotes a comercializar

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Terrenos e projetos a desenvolver	145.611	149.661
Lotes em desenvolvimento	46.302	39.823
Lotes concluídos	80.210	72.292
Mais valia por estoque (NE 7.c)	95.845	98.236
Reversão custo provisão de distrato (NE 5.1)	132.233	160.600
Provisão para perda na realização de estoques	(2.290)	(8.770)
	<u>497.911</u>	<u>511.842</u>
Circulante	299.025	314.981
Não circulante	198.886	196.861

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

Conforme mencionado na NE 10, os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2022 são de R\$ 15.157 (R\$ 16.106 em 31 de dezembro de 2021).

## 7. Investimentos em participações societárias

### (i) Participações societárias

#### a) Informações de controladas e controladas em conjunto

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

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	39.517	38.652	6.237	8.716	33.280	29.936	1.116	1.052
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.849	16.865	122	32	16.727	16.833	(342)	2
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	9.939	9.964	1.602	1.766	8.337	8.199	138	(208)
<b>Total investimentos</b>			<b>66.305</b>	<b>65.481</b>	<b>7.961</b>	<b>10.514</b>	<b>58.344</b>	<b>54.968</b>	<b>912</b>	<b>846</b>

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
AL Empr. S/A (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.)	100%	100%	934.238	907.216	1.693.475	1.384.500	(759.237)	(477.285)	(351.446)	(357.007)
<b>Total investimentos</b>			<b>934.238</b>	<b>907.216</b>	<b>1.693.475</b>	<b>1.384.500</b>	<b>(759.237)</b>	<b>(477.285)</b>	<b>(351.446)</b>	<b>(357.007)</b>

	<b>Consolidado</b>					
	<b>Participação no capital social-%</b>		<b>Investimentos</b>		<b>Equivalência patrimonial</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Investidas diretas/indiretas</b>						
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	14.230	12.893	1.338	(925)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	4.182	4.208	(85)	-
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	4.043	3.978	66	22
Ajuste a valor justo	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	(1.635)	(1.994)	(300)	2.645
<b>Total investimentos</b>			<b>23.836</b>	<b>22.101</b>	<b>1.019</b>	<b>1.742</b>

	<b>Controladora</b>					
	<b>Participação no capital social-%</b>		<b>Investimentos</b>		<b>Equivalência patrimonial</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Provisão para passivo a descoberto</b>						
AL Empr. S/A (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.)	100%	100%	(759.237)	(477.285)	(351.446)	(357.007)
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A.	-	-	937.891	937.891	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville	-	-	(339.871)	(337.480)	-	-
Outros(as) - (a)	-	-	(703)	-	(704)	-
<b>Total investimentos</b>			<b>(161.920)</b>	<b>123.126</b>	<b>(352.150)</b>	<b>(357.007)</b>

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

**b) Informações da investida AL Empreendimentos Imobiliários S.A.**

	<b>AL Empr. Imob. S.A.</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Caixas e equivalente de caixa	4.002	9.841
Ativo Circulante	122.902	161.862
Ativo Não Circulante	811.336	745.354
Passivo Circulante (a)	1.093.258	587.847
Passivo Não Circulante (a)	600.218	796.653
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receita líquida	(8.928)	6.577
Custos operacionais	(19.374)	(22.573)
Depreciação e Amortização	(5.675)	(8.461)
Resultado Financeiro	(180.775)	(73.927)
Resultado Operação Continuada	(351.446)	(357.007)

(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 possui ações planejadas, conforme descritas na nota 2.2, para realizar aportes necessários para continuidade das atividades da investida.

**c) Movimentação dos investimentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo anterior</b>	123.126	244.782	22.101	23.426
Equivalência patrimonial	(352.150)	(357.007)	1.019	1.742
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	69.495	8.059	-	-
Integralização de capital	-	234.703	-	-
Amortização/estorno mais valia (a)	(2.391)	(7.411)	(2.932)	-
Outros Investimentos	-	-	3.648	(3.067)
<b>Saldo final</b>	(161.920)	123.126	23.836	22.101

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

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

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

Mais valia	31/12/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(231.101)	95.845	326.946	(228.710)	98.236
Investimentos em participações societárias - NE 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - NE 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog (**)	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	(339.871)	598.020	937.891	(337.480)	600.411

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

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

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

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

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

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

## 8. Imobilizado

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

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
<b>Custo</b>				
<i>Hardwares</i>	8.720	72	(5.735)	3.057
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	13.729	414	(13.729)	414
Móveis e utensílios	2.322	-	(1.199)	1.123
Máquinas e equipamentos	503	5	-	508
Direito de uso de ativo (a)	22.429	2.848	(23.175)	2.102
Direito de uso de <i>hardware</i>	1.100	134	-	1.234
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	56.529	3.473	(43.838)	16.164

Descrição	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
<b>Depreciação acumulada</b>				
<i>Hardwares</i>	(8.311)	(97)	5.735	(2.673)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.480)	(733)	11.207	(6)
Móveis e utensílios	(2.308)	(11)	1.199	(1.120)
Máquinas e equipamentos	(390)	(45)	-	(435)
Direito de uso de ativo (a)	(12.516)	(1.751)	14.161	(106)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(215)	(578)	-	(793)
Imóveis e Instalações	(401)	(370)	-	(771)
<b>Total da depreciação</b>	(34.772)	(3.585)	32.302	(6.055)
<b>Total imobilizado</b>	21.757	(112)	(11.536)	10.109

(a) Saldo referente a adoção do IFRS 16 – Arrendamento, no qual a Companhia é locatária de imóveis, conforme NE 14.c. A baixa do valor contábil foi decorrente do termino do contrato.

**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

## 9. Intangível

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Software - (a)	1.357	2.459
Outros intangíveis - (b)	499.159	499.159
<b>Total</b>	<b>500.516</b>	<b>501.618</b>

### a) Software

As movimentações dos itens do Intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, estão sumarizadas a seguir:

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

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

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

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

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

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

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor



negociado em mercado de ações. Em 31 de dezembro de 2022 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
AL Empreendimentos S.A. (antiga “AUSA”).	499.159	499.159

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 444.591 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 605.768 em 31 de dezembro de 2021) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

## 10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
CCB 3 (i)	mar/22	CDI + 6,17%	-	661
CCB 4 (ii)	set/22	CDI + 6,17%	-	1.478
CCB 5 (iii)	mar/23	CDI + 6,17%	843	3.114
CCB 7 (iv)	set/23	CDI + 10,56%	6.388	10.526
CCB 8 (iv)	set/23	CDI + 10,56%	6.389	10.526
CCB 9 (v)	mar/22	Pré 15,53%	-	1.342
CDC 11 (vi)	out/22	Pré 12,83%	-	108
			13.620	27.755
Parcela circulante			12.569	17.925
Parcela não circulante			1.051	9.830

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Grupo efetuou pagamentos no montante total de R\$ 18.062, sendo R\$ 14.843 referente ao principal e R\$ 3.219 referente aos juros.

(i) Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) o montante de R\$10.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação foi quitada em 30 de março de 2022, conforme prazo contratual.

(ii) Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) o montante de R\$ 7.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação foi quitada em 30 de setembro de 2022, conforme prazo contratual.

(iii) Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) o montante de R\$ 10.000 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2022.

(iv) Em 25 de Setembro de 2020, o Grupo captou o montante de R\$ 30.000, através de 2 (duas) Cédula de Crédito Bancário (CCB) o montante de R\$ 15.000 cada com carência de 6 (seis) meses sem constituição de garantia. Em 14 de novembro de 2022 o Grupo obteve a aprovação de carência das parcelas de outubro e novembro de pagamento de principal e juros, e alongamento do saldo remanescente por mais dois meses. Em 04 de janeiro de 2023 o Grupo obteve a aprovação de carência das parcelas de dezembro e janeiro de pagamento de principal e juros, e alongamento do saldo remanescente por mais dois meses. Essa operação está vigente em 31 de dezembro de 2022.

(v) Em 05 de Outubro de 2021, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 5.345 sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. Essa operação foi quitada em 18 de março de 2022, conforme prazo contratual.

(vi) Em 04 de outubro de 2021, o Grupo realizou contrato de abertura de crédito para financiamento de bens e/ou serviços (CDC) no montante de R\$ 128 com prazo de 12 meses sendo garantido pela alienação fiduciária dos equipamentos. Essa operação foi quitada em 04 de outubro de 2022, conforme prazo contratual.

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	-	17.925
2023	12.569	9.830
2024	1.051	-
Total	<u>13.620</u>	<u>27.755</u>

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 19,70% em 31 de dezembro de 2022 (15,65% em 31 de dezembro de 2021).

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Total dos encargos financeiras	161.873	87.340
Encargos financeiros capitalizados	(2.942)	(2.538)
Encargos financeiros líquidos (NE 23)	158.931	84.802
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	16.106	16.208
Encargos financeiros capitalizados	2.942	2.538
Encargos apropriados ao resultado	(3.891)	(2.640)
Saldo final (NE 6)	15.157	16.106

## 11. Debêntures

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	<b>Controladora</b>	
				<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	81.251	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	80.766	69.788
Oitava Emissão (iii)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	106.848	-
				268.865	139.994
Parcela circulante				175.074	19.994
Parcela não circulante				93.791	120.000
				<b>Consolidado</b>	
Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	81.251	70.206
Primeira emissão - segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	80.766	69.787
Primeira emissão (i)	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	711.798	623.435
Quarta emissão (ii)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	31.702	41.706
Oitava Emissão (iii)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	106.848	103.287
(-) Custo de transação				(1.308)	(1.685)
				1.011.057	906.736
Parcela circulante				392.639	89.893
Parcela não circulante				618.418	816.843

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

Vencimento	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	-	89.854
2023	392.639	220.140
2024 em diante	618.418	596.742
	1.011.057	906.736

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Principal</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Total de Amortização</b>
Primeira emissão (i)	8.498	17.136	25.634
Quarta emissão (ii)	9.947	5.769	15.716
Oitava Emissão (vi)	4.085	8.190	12.275
	<u>22.530</u>	<u>31.095</u>	<u>53.625</u>

### **Controladora**

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000, e vencimento em 30 de dezembro de 2023, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874.

Em 19 de setembro de 2022, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI's, a qual foi deliberado o *waiver* para a transferência integral das obrigações da AL Empreendimento S.A para a Alphaville S.A., conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. Em 13 de dezembro de 2022, foi realizada a Assembleia Geral dos Debenturistas da 8ª Emissão que aprovou e ratificou para realizar as alterações necessárias na Escritura de Emissão de Debêntures. Em 14 de dezembro de 2022 foi realizado o 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, com as alterações deliberadas e aprovadas.

### **Consolidado**

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

Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$ 500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$ 150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade do Grupo na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, o Grupo aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$ 660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia. Em 07 de Agosto de 2021, o Grupo obteve aprovação para a suspensão do pagamento de juros pelo período de 06 meses, onde as parcelas de juros devidas foram incorporadas ao valor nominal das debêntures.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não atingiu o índice financeiro previsto nas cláusulas contratuais da Primeira Emissão de Debêntures. No entanto, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 26 de dezembro de 2022 foi deliberado a não declaração do vencimento antecipado das obrigações no caso de inobservância do índice financeiro. Ainda nessa AGD, foi deliberado a obtenção do *waiver* para a postergação das parcelas de amortização do valor nominal e da remuneração vencidas em 2022, para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas de repactuações das obrigações financeiras.

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

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

(iii) Em 02 de agosto de 2021, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada de debêntures simples não conversíveis em Ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, e com prazo de vencimento de seis anos e no valor total até R\$ 105.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo. O montante captado em 2021 foi de R\$ 100.741. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos ao Grupo ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias. As debêntures da 8ª emissão estão vinculadas à 371ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da RB Capital Companhia de Securitização. Em 19 de setembro de 2022, foi deliberado o *waiver* para a transferência integral das obrigações da AL Empreendimento S.A para a Alphaville S.A., conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. Em dezembro de 2022, foi realizada a Assembleia Geral dos Debenturistas que aprovou e ratificou a realização das alterações deliberadas e aprovadas.

## 12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes	435.051	215.049
	435.051	215.049
Circulante	435.051	215.049

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido (NE 24).

## 13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Repasso a efetuar à parceiros nos empreendimentos	23.192	20.581
	23.192	20.581
Circulante	23.192	20.581

## 14. Provisões para demandas judiciais e compromissos

### a) Provisões para demandas judiciais

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

As movimentações na provisão durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 estão sumarizadas a seguir:

<b>Consolidado</b>	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	145.027	3.824	9.296	158.147
Complemento de provisão (NE 22)	68.594	-	752	69.346
Pagamento ou realização de provisão	(86.428)	(1.889)	(2.370)	(90.687)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (NE 22)	71.712	229	84	72.025
Pagamento ou realização de provisão	(56.158)	(420)	(3078)	(59.656)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	142.747	1.744	4.684	149.175
Parcela circulante	30.361	37	652	31.050
Parcela não circulante	112.386	1.707	4.032	118.125

### (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:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Processos cíveis	96.496	92.036
Processos tributários	21.666	17.385
Processos trabalhistas	2.594	1.122
	120.756	110.543

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2022, corresponde a R\$ 23.512 (R\$ 20.941 em 31 de dezembro de 2021) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

## **(ii) Risco ambiental**

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

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

## **b) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

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

## **c) Compromissos**

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

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

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

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 80 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV, com carência de 12 meses e com vigência até 30/09/2027. Está registrado nas rubricas direito de uso de ativo no ativo permanente (NE 8) em contrapartida no passivo arrendamento mercantil (NE 16.b).

## 15. Imposto de renda e contribuição social

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(403.120)	(375.475)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	137.061	127.662
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(39.794)	(57.179)
Plano de ações	(869)	(999)
Resultado com equivalência	346	592
Despesas não dedutíveis e outras	(18.996)	(20.290)
Créditos tributários não reconhecidos	(85.343)	(56.009)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(7.595)	(6.223)
Alíquota efetiva	-1,9%	-1,7%

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>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo</b>		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.423	1.983
Provisões para demandas judiciais	8.370	8.423
Ajuste a valor presente (AVP)	2.851	4.118
Provisões para distratos e risco de crédito	8.188	9.151
Provisão para perda na realização dos estoques e outras	13.688	14.886
	<u>34.520</u>	<u>38.561</u>
<b>Passivo</b>		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(13.457)	(19.317)
	<u>(13.457)</u>	<u>(19.317)</u>
<b>Total Líquido</b>	21.063	19.244
<b>Crédito tributário</b>		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	954.785	871.261
Créditos tributários não reconhecidos	(975.848)	(890.505)
	<u>(21.063)</u>	<u>(19.244)</u>



## 16. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	740	36	46.381	57.350
Impostos diferidos (a)	-	-	50.536	37.865
Distratos a pagar	-	-	67.463	62.640
Arrendamento mercantil, líquido (b)	-	-	2.571	8.798
IPTU a pagar	-	-	15.437	14.802
Provisão gastos com escrituração (c)	-	-	10.716	12.260
Termo de compromisso para obras externas (d)	-	-	16.300	16.300
Outras contas a pagar	2.275	-	24.448	25.423
<b>Total outras obrigações</b>	<b>3.015</b>	<b>36</b>	<b>233.852</b>	<b>235.438</b>
Circulante	740	36	162.437	170.167
Não circulante	2.275	-	71.415	65.271

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

(b) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.

(c) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

(d) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra.

## 17. Patrimônio líquido

### 17.1 Capital social

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

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

### Destinação dos Resultados

### 17.2 Reserva legal

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

### **17.3 Reserva de capital**

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

### **17.4 Reserva de lucros**

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

### **17.5 Ações em tesouraria**

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

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

Em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações, das quais foram adquiridas 42.990 ações até 31 de dezembro de 2022, pelo valor de R\$ 1.666. Totalizando para os dois Programas de Recompra de Ações R\$ 5.500 e um acumulado no total de R\$ 10.607 de ações em tesouraria no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 10.321 em 31 de dezembro de 2021).

### **17.6 Dividendos**

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do exercício na controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), nova razão social da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), não há proposição de dividendos em 31 de dezembro de 2022 para a controladora. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 345.

### **17.7 Plano de ações diferidas**

#### Condições do plano

A Companhia possui um programa de remuneração baseado em ações, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 16 de dezembro de 2021, que seguem as regras

estabelecidas no Primeiro Programa de Ações Diferidas da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020.

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

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

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

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

#### Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 2.555 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 o número de ações diferidas é de 562.638. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 não foram outorgadas novas ações e não ocorreram cancelamentos.

### **17.8 Prejuízo por ação**

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(410.971)	(377.126)
Média ponderada do número de ações	22.416	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(18,33)	(16,82)

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

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

### **a) Considerações sobre riscos**

#### **(i) Risco de crédito**

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

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

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

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

#### **(ii) Risco de taxa de juros**

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

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

#### **(iii) Risco de liquidez**

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

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

Conforme mencionado na NE 11, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não atendeu ao *covenants* da primeira emissão de debêntures, entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas, não houve impacto relevante nos períodos de vencimentos.

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

Em 31 de dezembro de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Aplicações financeiras (NE 4.2)	110.340	-	-	-	110.340
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	51.703	-	-	51.703
Contas a receber (NE 5.1)	419.527	339.536	92.723	83.369	935.155
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	(17.925)	(9.830)	-	-	(27.755)
Debêntures (NE 11)	(89.894)	(328.305)	(468.621)	(19.916)	(906.736)
Obrigações com cessões de direitos creditórios (NE 5.1.1)	(88.243)	(92.962)	(24.434)	(14.478)	(220.117)
Fornecedores	(57.350)	-	-	-	(57.350)
Efeito líquido	276.455	(39.858)	(400.332)	48.975	(114.760)

#### (iv) Hierarquia de valor justo

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

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

- Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	7.767	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	160.338	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	20.240	-

Em 31 de dezembro 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)	-	11.137	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	110.340	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	51.703	-

No decorrer dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não ocorreram transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

## **b) Valor justo dos instrumentos financeiros**

### **Cálculo do valor justo**

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

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

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

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

	<b>Consolidado</b>					
	<b>31/12/2022</b>		<b>31/12/2021</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Tipo de Mensuração</b>	<b>Tipo de Mensuração</b>
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	7.767	7.767	11.137	11.137	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (NE 4.2)	160.338	160.338	110.340	110.340	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	20.240	20.240	51.703	51.703	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (NE 5.1)	425.271	425.271	552.840	552.840	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	13.620	14.385	27.755	29.569	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (NE 11)	1.011.057	1.067.562	906.736	1.000.495	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores (NE 16)	46.381	50.281	57.350	57.350	Custo Amortizado	Custo Amortizado

### c) Risco de aceleração de dívida

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

#### (i) Risco de mercado

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

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

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

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

## **(ii) Gestão do capital**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (NE 10)	-	-	13.620	27.755
Debêntures (NE 11)	268.865	139.994	1.011.057	906.736
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2)	(221)	(29.188)	(168.105)	(121.477)
Dívida líquida do caixa	268.644	110.806	856.572	813.014
Patrimônio líquido	(395.587)	13.115	(392.464)	12.796

## **d) Análise de sensibilidade**

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

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

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

Para a análise de sensibilidade do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,65% e IGP-M a 5,46%, de um ano (CDI a 8,76% e IGP-M à 17,79% em 31 de dezembro de 2021).



Os cenários considerados foram:

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

**Em 31 de dezembro de 2022:**

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

**Em 31 de dezembro de 2021:**

Em 31 de dezembro de 2021	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
Operação			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	110.340	9.666	4.444	2.222	(2.222)	(4.444)
Empréstimos e financiamentos	27.755	2.431	1.118	559	(559)	(1.118)
Debêntures	906.736	79.430	36.516	18.258	(18.258)	(36.516)
Efeito líquido da variação do CDI	1.044.831	91.527	42.078	21.039	(21.039)	(42.078)
Contas a receber	935.155	166.387	70.627	35.314	(35.314)	(70.627)
Efeito líquido da variação do IGP-M	935.155	166.387	70.627	35.314	(35.314)	(70.627)

## 19. Partes relacionadas

### 19.1 Saldos com partes relacionadas

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo</b>				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	115.308	-	5.619	4.289
	115.308	-	5.619	4.289
Dividendos a receber	-	-	2.065	2.156
Circulante	115.308	-	7.684	6.445
<b>Passivo</b>				
Conta corrente com SPEs (a)	61.085	117	1.359	933
	61.085	117	1.359	933
Dividendos a pagar	-	-	-	390
Circulante	61.085	117	1.359	1.323

(a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPEs e consórcios). A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado, não há transações de compra e venda entre empresas da Grupo. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses. Com relação ao saldo ativo da controladora, refere-se à transferência da 8ª emissão de debênture conforme NE 11, já o saldo passivo da controladora, trata-se das mesmas operações descritas dessa nota.

## 19.2 Outras partes relacionadas

### a) Conselho de Administração

#### (i) Felipe Nobre

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

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve aquisições de ativos pelos Fundos (R\$ 10.062 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

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

## **(ii) Diego Siqueira Santos**

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

As duas SPEs citadas acima têm como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, adquiriram 61 unidades imobiliárias - lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 7.610 (R\$ 5.607 equivalente à participação da controladora “% 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 SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. é detentora de direitos creditórios, na sua participação, através de parceria imobiliária nos empreendimentos Terras Alphaville Senador Canedo I, II e III. Essa participação na parceria imobiliária não afeta os resultados operacionais desses empreendimentos.

## **b) Comitê de Auditoria**

Conforme deliberado na Reunião de Conselho de Administração realizada no dia 11 de março de 2021, quanto à potencial caracterização dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia como partes relacionadas da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05, os membros do Conselho de Administração avaliaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a permanência dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de janeiro de 2021, independente da Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira ter sido caracterizada como parte relacionada da Companhia em razão da existência de um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 157 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

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

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, foram realizadas vendas de unidades imobiliárias - lotes do empreendimento Alphaville Guarajuba no valor total de R\$ 8.340 (R\$ 5.421 equivalente à participação da controladora “%AVLL”), para membros da Diretoria Executiva e pessoas chaves da Companhia, em conformidade com política interna de Venda de unidades imobiliárias - lotes e casas aos colaboradores e aprovadas pelo Conselho de Administração. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 788 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 3.367 (R\$ 2.189 equivalente à participação da controladora “%AVLL”).

No exercício de 2022, foram realizadas vendas de unidades imobiliárias - lotes do empreendimento Alphaville Dom Pedro Zero no valor total de R\$ 1.760 (R\$ 984 equivalente à participação da controladora “%AVLL”). Essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 151 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 706 (R\$ 395 equivalente à participação da controladora “%AVLL”) no ano.

### **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\$ 1.044 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 922 em 31 de dezembro de em 2021), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

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

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2022, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 11.409 (R\$ 11.804 em 31 de dezembro de 2021). O valor pago no exercício foi de R\$ 3.516 (R\$ 3.726 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

### **19.5 Participação nos resultados**

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

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

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

## 20. Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	203.092	201.257
Prestação de serviços	2.456	5.304
Reversão da provisão para distratos	66.114	29.186
Deduções da receita bruta	(6.528)	(7.846)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>265.134</b>	<b>227.901</b>

## 21. Custos e despesas por natureza

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de vendas dos lotes	-	-	(175.032)	(172.020)
Custo de serviços	-	-	(2.829)	(4.968)
Custo indiretos e outros	-	-	(14.679)	(16.385)
Reversão (provisão) de custo distrato	-	-	(28.367)	(30.150)
Amortização de mais valia	-	-	(2.391)	(7.411)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	6.481	7.926
Manutenção/garantia	-	-	(8.938)	(6.766)
<b>Custo dos empreendimentos:</b>	-	-	(225.755)	(229.774)
Encargos financeiros	-	-	(3.891)	(2.640)
	-	-	(229.646)	(232.414)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com vendas e marketing	(4)	-	(35.144)	(32.402)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(2.825)	(2.341)
	(4)	-	(37.969)	(34.743)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos (a)	(17.783)	(759)	(31.036)	(28.912)
Despesas com benefícios a empregados (a)	(1.632)	-	(4.598)	(3.729)
Provisão com participação nos resultados (NE 19.6) (a)	(10.196)	-	(10.196)	(6.676)
Despesa com plano de ações (NE 17.9)	(2.555)	(2.938)	(2.555)	(2.938)
Despesas com serviços prestados	(1.368)	(1.952)	(10.622)	(22.141)
Despesas com informática	(990)	-	(10.491)	(11.176)
Outras	(42)	(2.244)	(2.697)	(3.337)
	(34.566)	(7.893)	(72.195)	(78.909)

(a) Transferência de colaboradores para a controladora.

## 22. Outras (despesas) receitas operacionais

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Provisão para contingências	(72.025)	(69.346)
Reversão (provisão) para risco de crédito	(30)	(854)
Outras despesas e receitas, líquidas	(31.685)	(60.582)
<b>Total</b>	<b>(103.740)</b>	<b>(130.782)</b>

## 23. Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Rendimento de aplicações financeiras	861	5.241	9.378	6.518
Outras receitas	-	-	3.085	24.085
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>861</b>	<b>5.241</b>	<b>12.463</b>	<b>30.603</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)	(22.023)	(9.784)	(158.931)	(84.802)
Despesas bancárias	(68)	(54)	(1.904)	(1.656)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	(45.290)	(39.521)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(630)	(184)	(25.903)	(23.811)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(22.721)</b>	<b>(10.022)</b>	<b>(232.028)</b>	<b>(149.790)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(21.860)</b>	<b>(4.781)</b>	<b>(219.565)</b>	<b>(119.187)</b>

## 24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.464.189	947.296
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	609.229	370.475
Distratos - receitas estornadas	(89.361)	(52.675)
Total Líquido	<u>519.868</u>	<u>317.800</u>
<b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>	<b>944.321</b>	<b>629.496</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>1.898</b>	<b>194</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>767</b>	<b>1.868</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	2.833	8.638
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.151)	(6.949)
Receita indenização por distratos	(136)	(338)
<b>Total</b>	<u><b>546</b></u>	<u><b>1.351</b></u>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	899.455	560.816
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(361.091)	(226.524)
(c) Distratos – custos de construção	37.454	30.643
Total Líquido	<u>(323.637)</u>	<u>(195.881)</u>
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>575.818</b>	<b>364.935</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	377.708	171.300
(b) Custos de construção incorridos	(28.841)	(15.942)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<u><b>348.867</b></u>	<u><b>155.358</b></u>

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

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

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

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

<b>Controladora</b>	Transações:			Controladora
	31/12/2021	que não afetaram o caixa		
		Aumento nas obrigações	Juros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	139.994	106.848	22.023	268.865

<b>Consolidado</b>	Transações:			Consolidado
	31/12/2021	Pagamento juros	Pagamento principal	
		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 10 e 11)	934.491	(34.314)	(37.373)	1.024.677

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

## 26. Seguros

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

<b>Modalidade</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2022</b>
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	19.738
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	228.307
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	100.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	256.043
e) Execuções judiciais	66.562
f) Fiança Locatícia	2.407
Seguros	<u>673.057</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**

**28.1** Em Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão, realizada em 13 de março de 2023, foi aprovada a assunção de todas as obrigações da AL Empreendimentos S.A. (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.) pela Alphaville S.A. (Companhia), de modo que a Alphaville passa a ser a nova emissora das Debentures. Não houve nenhuma alteração nas características, bem como nos detentores das Debentures.

**28.2** Nesta mesma Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão, após o cumprimento das Condições Suspensivas constantes da respectiva Ata, foi aprovada a conclusão da transação de venda de determinadas sociedades detidas pela Companhia, conforme Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 16 de agosto de 2022 entre a Companhia e a BPS Capital Participações Societárias S.A. e seus aditamentos.