

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 3 |
| Demonstração do Resultado                        | 4 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 5 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021   | 7 |
| DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020   | 8 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |

## DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 10 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 11 |
| Demonstração do Resultado                        | 12 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 13 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 14 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021   | 15 |
| DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020   | 16 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 17 |

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

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 20 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 57 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 59 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 60 |

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Unidades)</b> | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>       |                                       |
| <b>Ordinárias</b>                     | 22.415.794                            |
| <b>Preferenciais</b>                  | 0                                     |
| <b>Total</b>                          | 22.415.794                            |
| <b>Em Tesouraria</b>                  |                                       |
| <b>Ordinárias</b>                     | 28.599                                |
| <b>Preferenciais</b>                  | 0                                     |
| <b>Total</b>                          | 28.599                                |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>     | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                   | 461.416                               | 528.250                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante              | 232.675                               | 283.468                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa | 767                                   | 5.300                                    |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras        | 231.452                               | 277.750                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber              | 456                                   | 418                                      |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber       | 456                                   | 418                                      |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante          | 228.741                               | 244.782                                  |
| 1.02.02                | Investimentos                 | 228.741                               | 244.782                                  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias     | 228.741                               | 244.782                                  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                        | 461.416                               | 528.250                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                   | 17.188                                | 15.733                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                         | 4.117                                 | 4.908                                    |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                         | 11.778                                | 10.209                                   |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                           | 11.778                                | 10.209                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                    | 1.293                                 | 616                                      |
| 2.01.05.02             | Outros                                               | 1.293                                 | 616                                      |
| 2.01.05.02.04          | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 187                                   | 616                                      |
| 2.01.05.02.07          | Valores a pagar por partes relacionadas              | 1.106                                 | 0                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                               | 120.000                               | 120.000                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                         | 120.000                               | 120.000                                  |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                           | 120.000                               | 120.000                                  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                   | 324.228                               | 392.517                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                             | 1.581.004                             | 1.581.004                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                  | 1.055.545                             | 1.054.964                                |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                  | -5.245                                | -5.107                                   |
| 2.03.02.07             | Reservas de Capital                                  | 1.060.790                             | 1.060.071                                |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                          | -2.312.321                            | -2.243.451                               |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -68.374                                                         | -46.277                                                            |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -2.262                                                          | -37                                                                |
| 3.04.03                | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos             | -935                                                            | -3.086                                                             |
| 3.04.03.01             | Amortização de mais valia                              | -935                                                            | -3.086                                                             |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -65.177                                                         | -43.154                                                            |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -68.374                                                         | -46.277                                                            |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -462                                                            | -907                                                               |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 1.169                                                           | 13                                                                 |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -1.631                                                          | -920                                                               |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -68.836                                                         | -47.184                                                            |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -34                                                             | 0                                                                  |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -34                                                             | 0                                                                  |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -68.870                                                         | -47.184                                                            |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | -68.870                                                         | -47.184                                                            |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                                 |                                                                    |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                                 |                                                                    |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | -3,07                                                           | -2,1                                                               |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                 | 01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -68.870                 | -47.184                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -68.870                 | -47.184                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                          | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                              | -577                                                            | -52                                                                |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                         | -389                                                            | -24                                                                |
| 6.01.01.01             | Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social | -68.836                                                         | -47.184                                                            |
| 6.01.01.03             | Amortização de ágio sobre investimentos                            | 935                                                             | 3.086                                                              |
| 6.01.01.04             | Despesa com Plano de Ações                                         | 719                                                             | 0                                                                  |
| 6.01.01.05             | Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos              | 1.616                                                           | 920                                                                |
| 6.01.01.12             | Resultado de equivalência patrimonial                              | 65.177                                                          | 43.154                                                             |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                    | -188                                                            | -28                                                                |
| 6.01.02.03             | Demais contas a receber e outros                                   | -40                                                             | -24                                                                |
| 6.01.02.05             | Fornecedores                                                       | -791                                                            | -2                                                                 |
| 6.01.02.06             | Salários, encargos sociais, impostos e participações               | -429                                                            | -2                                                                 |
| 6.01.02.07             | Outras obrigações                                                  | -34                                                             | 0                                                                  |
| 6.01.02.08             | Operações com partes relacionadas                                  | 1.106                                                           | 0                                                                  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                           | -3.771                                                          | 52                                                                 |
| 6.02.02                | Aplicação em títulos e valores mobiliários                         | -1.104                                                          | 52                                                                 |
| 6.02.03                | Resgate de títulos e valores mobiliários                           | 47.402                                                          | 0                                                                  |
| 6.02.04                | Acréscimo de investimentos                                         | -50.069                                                         | 0                                                                  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                          | -185                                                            | 0                                                                  |
| 6.03.04                | Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros                  | -47                                                             | 0                                                                  |
| 6.03.06                | Ações em Tesouraria                                                | -138                                                            | 0                                                                  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                          | -4.533                                                          | 0                                                                  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                              | 5.300                                                           | 0                                                                  |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                | 767                                                             | 0                                                                  |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 1.581.004                           | 1.054.964                                                           | 0                        | -2.243.451                            | 0                                    | 392.517                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.581.004                           | 1.054.964                                                           | 0                        | -2.243.451                            | 0                                    | 392.517                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 581                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 581                       |
| 5.04.08                | Ações em Tesouraria                     | 0                                   | -138                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -138                      |
| 5.04.09                | Plano de Ações Diferidas                | 0                                   | 719                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 719                       |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -68.870                               | 0                                    | -68.870                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -68.870                               | 0                                    | -68.870                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 1.581.004                           | 1.055.545                                                           | 0                        | -2.312.321                            | 0                                    | 324.228                   |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | SalDOS Iniciais                         | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.936.742                            | 0                                    | 232.808                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | SalDOS Iniciais Ajustados               | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.936.742                            | 0                                    | 232.808                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.184                               | 0                                    | -47.184                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.184                               | 0                                    | -47.184                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | SalDOS Finais                           | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.983.926                            | 0                                    | 185.624                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -1.543                                                          | -37                                                                |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -1.543                                                          | -37                                                                |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -1.543                                                          | -37                                                                |
| 7.04                   | Retenções                                        | -935                                                            | -3.086                                                             |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -935                                                            | -3.086                                                             |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -2.478                                                          | -3.123                                                             |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | -64.008                                                         | -43.141                                                            |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -65.177                                                         | -43.154                                                            |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 1.169                                                           | 13                                                                 |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -66.486                                                         | -46.264                                                            |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | -66.486                                                         | -46.264                                                            |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 719                                                             | 0                                                                  |
| 7.08.01.04             | Outros                                           | 719                                                             | 0                                                                  |
| 7.08.01.04.01          | Pessoal e encargos                               | 719                                                             | 0                                                                  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 34                                                              | 0                                                                  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 1.631                                                           | 920                                                                |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 1.631                                                           | 920                                                                |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -68.870                                                         | -47.184                                                            |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -68.870                                                         | -47.184                                                            |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                              | 2.236.174                             | 2.295.251                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                         | 888.868                               | 947.064                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa            | 19.268                                | 21.227                                   |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                   | 265.180                               | 322.860                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                         | 215.135                               | 202.711                                  |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                | 389.285                               | 400.266                                  |
| 1.01.08.03             | Outros                                   | 389.285                               | 400.266                                  |
| 1.01.08.03.01          | Lotes a comercializar                    | 352.844                               | 366.101                                  |
| 1.01.08.03.04          | Demais contas a receber                  | 36.441                                | 34.165                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                     | 1.347.306                             | 1.348.187                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo           | 788.275                               | 785.685                                  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                         | 484.927                               | 501.248                                  |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 303.348                               | 284.437                                  |
| 1.02.01.10.03          | Lotes a comercializar                    | 207.465                               | 211.897                                  |
| 1.02.01.10.04          | Dividendos a receber                     | 2.156                                 | 2.156                                    |
| 1.02.01.10.05          | Valores a receber de partes relacionadas | 4.963                                 | 6.316                                    |
| 1.02.01.10.06          | Outros créditos                          | 88.764                                | 64.068                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 23.932                                | 23.426                                   |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 23.932                                | 23.426                                   |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 32.660                                | 34.279                                   |
| 1.02.04                | Intangível                               | 502.439                               | 504.797                                  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                        | 2.236.174                             | 2.295.251                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                   | 680.174                               | 630.004                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                    | 47.458                                | 49.060                                   |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                                   | 47.458                                | 49.060                                   |
| 2.01.01.01.01          | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 47.458                                | 49.060                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                         | 91.213                                | 91.608                                   |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                         | 153.641                               | 108.586                                  |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                         | 54.915                                | 50.167                                   |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                           | 98.726                                | 58.419                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                    | 366.400                               | 355.660                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                               | 366.400                               | 355.660                                  |
| 2.01.05.02.04          | Dividendos a pagar                                   | 390                                   | 402                                      |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de clientes                             | 128.581                               | 137.462                                  |
| 2.01.05.02.06          | Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos    | 13.488                                | 15.544                                   |
| 2.01.05.02.07          | Valores a pagar por partes relacionadas              | 1.645                                 | 944                                      |
| 2.01.05.02.08          | Obrigações com cessões de direitos creditórios       | 99.636                                | 91.412                                   |
| 2.01.05.02.09          | Outras Obrigações                                    | 122.660                               | 109.896                                  |
| 2.01.06                | Provisões                                            | 21.462                                | 25.090                                   |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                     | 21.462                                | 25.090                                   |
| 2.01.06.02.04          | Provisão para demandas judiciais                     | 21.462                                | 25.090                                   |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                               | 1.228.972                             | 1.268.574                                |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                         | 813.998                               | 870.107                                  |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                         | 61.568                                | 76.484                                   |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                           | 752.430                               | 793.623                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                    | 277.876                               | 247.551                                  |
| 2.02.02.02             | Outros                                               | 277.876                               | 247.551                                  |
| 2.02.02.02.03          | Aquisição de participações societárias               | 25.003                                | 25.039                                   |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações com cessões de direitos creditórios       | 170.352                               | 153.523                                  |
| 2.02.02.02.05          | Outras obrigações                                    | 82.521                                | 68.989                                   |
| 2.02.04                | Provisões                                            | 137.098                               | 150.916                                  |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                     | 137.098                               | 150.916                                  |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                             | 17.109                                | 17.859                                   |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para demandas judiciais                     | 119.989                               | 133.057                                  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                       | 327.028                               | 396.673                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                             | 1.581.004                             | 1.581.004                                |
| 2.03.01.01             | Capital Social                                       | 1.581.004                             | 1.581.004                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                  | 1.055.545                             | 1.054.964                                |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                  | -5.245                                | -5.107                                   |
| 2.03.02.07             | Reservas de Capital                                  | 1.060.790                             | 1.060.071                                |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                          | -2.312.321                            | -2.243.451                               |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores        | 2.800                                 | 4.156                                    |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                        | Exercício<br>01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 62.810                               | -17.481                             |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -58.117                              | -8.322                              |
| 3.02.01         | Desenvolvimento e venda de lotes                       | -58.117                              | -8.322                              |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 4.693                                | -25.803                             |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -54.616                              | -59.472                             |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -5.470                               | -7.296                              |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -22.303                              | -17.028                             |
| 3.04.03         | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos             | -3.978                               | -4.006                              |
| 3.04.03.02      | Depreciação e Amortização                              | -3.978                               | -4.006                              |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -23.171                              | -30.645                             |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 306                                  | -497                                |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -49.923                              | -85.275                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -18.800                              | -11.527                             |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 15.680                               | 2.756                               |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -34.480                              | -14.283                             |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -68.723                              | -96.802                             |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -1.386                               | -36                                 |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -1.386                               | -36                                 |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -70.109                              | -96.838                             |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | -70.109                              | -96.838                             |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | -68.870                              | -47.184                             |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | -1.239                               | -49.654                             |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                      |                                     |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                      |                                     |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -3,07                                | -2,1                                |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                             | Exercício<br>01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | -70.109                              | -96.838                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -70.109                              | -96.838                             |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | -68.870                              | -47.184                             |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | -1.239                               | -49.654                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                          | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                              | -60.287                                                         | -10.531                                                            |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                         | -41.543                                                         | -64.386                                                            |
| 6.01.01.01             | Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social | -68.723                                                         | -96.802                                                            |
| 6.01.01.02             | Depreciação e amortização                                          | 3.978                                                           | 3.943                                                              |
| 6.01.01.03             | Amortização de mais valia                                          | 935                                                             | 0                                                                  |
| 6.01.01.04             | Ajuste a valor presente                                            | -4.396                                                          | -12.908                                                            |
| 6.01.01.05             | Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos              | 13.013                                                          | 16.822                                                             |
| 6.01.01.06             | Provisão para perda em distratos                                   | -11.590                                                         | 10.379                                                             |
| 6.01.01.07             | Provisão para garantia                                             | 568                                                             | -70                                                                |
| 6.01.01.08             | Despesa com plano de ações                                         | 719                                                             | 0                                                                  |
| 6.01.01.09             | Provisão para demandas judiciais e compromissos                    | 18.992                                                          | 24.416                                                             |
| 6.01.01.10             | Provisão para perda sobre CRI                                      | 0                                                               | -12.514                                                            |
| 6.01.01.11             | Provisão para gastos com escrituração                              | -105                                                            | 805                                                                |
| 6.01.01.12             | Resultado de equivalência patrimonial                              | -306                                                            | 497                                                                |
| 6.01.01.13             | Amortização do desconto na cessão de recebíveis                    | 0                                                               | 1.046                                                              |
| 6.01.01.14             | Provisão para participação nos lucros                              | 5.372                                                           | 0                                                                  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                    | -18.744                                                         | 53.855                                                             |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                                   | 35.941                                                          | 43.619                                                             |
| 6.01.02.02             | Lotes a comercializar                                              | 1.631                                                           | 8.882                                                              |
| 6.01.02.03             | Demais contas a receber e outros                                   | -26.973                                                         | 14.636                                                             |
| 6.01.02.04             | Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes        | -8.881                                                          | 20.976                                                             |
| 6.01.02.05             | Fornecedores                                                       | -395                                                            | 8.894                                                              |
| 6.01.02.06             | Salários, encargos sociais, impostos e participações               | -8.435                                                          | -1.334                                                             |
| 6.01.02.07             | Outras obrigações                                                  | -10.544                                                         | -40.115                                                            |
| 6.01.02.08             | Operações com partes relacionadas                                  | 2.054                                                           | -1.667                                                             |
| 6.01.02.09             | Imposto de renda e contribuição social pagos                       | -1.386                                                          | -36                                                                |
| 6.01.02.10             | Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de Uso               | -1.756                                                          | 0                                                                  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                           | 57.480                                                          | -18.390                                                            |
| 6.02.01                | Aquisição de ativo imobilizado e intangível                        | 0                                                               | -104                                                               |
| 6.02.02                | Aplicação em títulos e valores mobiliários                         | -13.911                                                         | -72.211                                                            |
| 6.02.03                | Resgate de títulos e valores mobiliários                           | 71.591                                                          | 53.895                                                             |
| 6.02.04                | Acréscimo de investimentos                                         | -200                                                            | 30                                                                 |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                          | 848                                                             | 22.593                                                             |
| 6.03.01                | Captação de empréstimos e financiamentos                           | 0                                                               | 10.000                                                             |
| 6.03.02                | Cessão de direito creditório                                       | 25.053                                                          | 44.821                                                             |
| 6.03.03                | Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal              | -15.512                                                         | -16.240                                                            |
| 6.03.04                | Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros                  | -8.555                                                          | -15.988                                                            |
| 6.03.05                | Ações em tesouraria                                                | -138                                                            | 0                                                                  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                          | -1.959                                                          | -6.328                                                             |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                              | 21.227                                                          | 23.087                                                             |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                | 19.268                                                          | 16.759                                                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 1.581.004                           | 1.054.964                                                           | 0                        | -2.243.451                            | 0                                    | 392.517                   | 4.156                                     | 396.673                               |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.581.004                           | 1.054.964                                                           | 0                        | -2.243.451                            | 0                                    | 392.517                   | 4.156                                     | 396.673                               |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 581                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 581                       | -117                                      | 464                                   |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -117                                      | -117                                  |
| 5.04.08                | Ações em Tesouraria                     | 0                                   | -138                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -138                      | 0                                         | -138                                  |
| 5.04.10                | Pleano de Ações Diferidas               | 0                                   | 719                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 719                       | 0                                         | 719                                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -68.870                               | 0                                    | -68.870                   | -1.239                                    | -70.109                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -68.870                               | 0                                    | -68.870                   | -1.239                                    | -70.109                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 1.581.004                           | 1.055.545                                                           | 0                        | -2.312.321                            | 0                                    | 324.228                   | 2.800                                     | 327.028                               |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.936.742                            | 0                                    | 232.808                   | 304.877                                   | 537.685                               |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.936.742                            | 0                                    | 232.808                   | 304.877                                   | 537.685                               |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -272                                      | -272                                  |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -272                                      | -272                                  |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.184                               | 0                                    | -47.184                   | -49.654                                   | -96.838                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.184                               | 0                                    | -47.184                   | -49.654                                   | -96.838                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 1.265.000                           | 904.550                                                             | 0                        | -1.983.926                            | 0                                    | 185.624                   | 254.951                                   | 440.575                               |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 7.01            | Receitas                                         | 64.369                  | -18.351                             |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 64.369                  | -18.351                             |
| 7.01.02.01      | Venda de lotes                                   | 38.038                  | 5.163                               |
| 7.01.02.02      | Provisão para distratos                          | 25.546                  | -23.953                             |
| 7.01.02.03      | Prestação de serviços                            | 785                     | 439                                 |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -72.598                 | -18.968                             |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -9.011                  | -9.750                              |
| 7.02.04         | Outros                                           | -63.587                 | -9.218                              |
| 7.02.04.01      | Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes        | -63.587                 | -9.218                              |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | -8.229                  | -37.319                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -27.149                 | -39.385                             |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -3.978                  | -4.006                              |
| 7.04.02         | Outras                                           | -23.171                 | -35.379                             |
| 7.04.02.01      | Outras                                           | -4.179                  | -10.963                             |
| 7.04.02.02      | Provisão para Demandas Judiciais                 | -18.992                 | -24.416                             |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -35.378                 | -76.704                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 15.986                  | 2.259                               |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 306                     | -497                                |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 15.680                  | 2.756                               |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -19.392                 | -74.445                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | -19.392                 | -74.445                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 13.292                  | 7.240                               |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 13.292                  | 7.240                               |
| 7.08.01.04.01   | Pessoal e encargos                               | 13.292                  | 7.240                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 2.946                   | 870                                 |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 34.479                  | 14.283                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 34.479                  | 14.283                              |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | -70.109                 | -96.838                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -68.870                 | -47.184                             |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | -1.239                  | -49.654                             |

## Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração

O sucesso na implementação do novo modelo de negócios da Companhia, a partir de 2019, tem possibilitado à Alphaville aprimorar cada vez mais suas práticas e, com isso, trilhar uma melhora consistente em seus resultados. Os resultados do primeiro trimestre de 2021 reforçam esta perspectiva de melhora.

No primeiro trimestre de 2021 a Companhia realizou o pré-lançamento do empreendimento Jardim Alpha Ponta Grossa, o primeiro empreendimento do produto Jardim Alpha. Este produto atende à um novo mercado que busca a qualidade Alphaville em lotes menores e a preços mais acessíveis. Com isso, a Alphaville amplia seu mercado endereçável e oferece a esse novo público o mesmo padrão de qualidade de seus demais produtos, já consolidados e reconhecidos no mercado.

Em razão da pandemia, realizamos o pré-lançamento do empreendimento com evento 100% digital, e registramos vendas de 18% dos lotes disponíveis em apenas 11 dias. O empreendimento possui 449 lotes e seu lançamento oficial está programado para o segundo trimestre de 2021.

Os demais lançamentos inicialmente previstos para o primeiro trimestre de 2021 foram postergados em função do impacto das medidas de lockdown nos processos de aprovação destes empreendimentos junto às prefeituras dos respectivos municípios. Durante o mês de abril os processos de aprovação destes empreendimentos foram retomados e alguns já concluídos. Com isso, acreditamos que não haverá mudança no plano inicial da Companhia para os lançamentos de 2021.

Em continuação ao movimento de aumento expressivo das vendas de estoque observado a partir de maio de 2020, no primeiro trimestre deste ano a Companhia registrou aumento de 124% nas vendas de estoque em comparação ao mesmo período de 2020, sendo aproximadamente 50% correspondentes a vendas de projetos dos empreendimentos lançados a partir de 2019.

O desempenho das vendas de estoque no primeiro trimestre de 2021 reforça a mudança de comportamento na forma de moradia buscada por nossos clientes. Dessa forma, o VSO1 do 1T21 foi 38%, ante 15% no primeiro trimestre de 2020. Além do aumento da demanda pelos produtos Alphaville, a performance das vendas de estoque também reforça o sucesso e qualidade do sistema de vendas 100% online implantado em 2020.

Também ressaltamos o alto índice de revenda de distratos: ao todo, 51% dos lotes distratados no primeiro trimestre do ano foram revendidos dentro do próprio trimestre, um volume significativamente superior aos 35% do primeiro trimestre de 2020.

No âmbito de desempenho financeiro, o lucro bruto ajustado total da Companhia no período totalizou R\$ 6,1 milhões. As iniciativas de redução de despesas administrativas, menor nível de despesas com vendas e despesas não recorrentes tem contribuído para a melhora gradativa de nosso resultado líquido, que foi R\$ 26,8 milhões melhor<sup>2</sup> se comparado ao mesmo período de 2020.

Além disso, observamos ao longo do primeiro trimestre o aumento da representatividade dos projetos lançados a partir de 2019, reforçando o sucesso na implementação do novo modelo de negócio: com margem bruta de 43% no 1T21, esses projetos representaram 53% das vendas brutas da Alphaville (%AVLL) do trimestre e apresentaram lucro bruto de R\$ 7,4 milhões nesse período.

1 VSO de venda de estoque: total de lotes de vendidos no período divididos pela disponibilidade de lotes, que é o estoque inicial do período acrescido dos lotes que retornaram ao estoque via distrato no mesmo período. Não considera lançamentos nas vendas ou disponibilidade.

2 Resultado Líquido antes de minoritários.

## Comentário do Desempenho

O caixa operacional da Companhia, considerando a cessão de crédito de recebíveis <sup>3,4</sup>, totalizou -R\$ 35,2 milhões no 1T21, reflexo do menor volume de vendas de lançamentos no 1T21 e do efeito do início da operação de “esteira” de securitização implantada em fevereiro de 2020.

Ressaltamos também nosso contínuo foco em implementar iniciativas relacionadas às melhores práticas em ESG<sup>5</sup>. Ao longo deste primeiro trimestre, iniciamos a criação da APP (área de preservação permanente) no empreendimento Alphaville Três Praias, conforme detalharemos neste relatório posteriormente. No âmbito social, destacamos em 2021 a intensificação do projeto “Atuação Perifasul”, iniciado em 2019, no qual a Fundação Alphaville atua em parceria com outras três instituições e que tem como objetivo fortalecer práticas de inovação em comunidades da periferia sul da cidade de São Paulo. O pilar de governança corporativa também foi aprimorado com o aumento do número de membros independentes no Conselho de Administração e com o comitê de auditoria passando a ser estatutário.

Tal como o ano de 2020, o primeiro trimestre de 2021 trouxe um contexto desafiador de negócios em função do cenário delicado de pandemia que vivemos. Entretanto, com base no modelo de negócios aprimorado que a Alphaville implementou desde o início de 2019, estamos confiantes na capacidade da Companhia de contornar com sucesso o atual contexto e seguir na retomada de seu ciclo de crescimento.

Diretor Presidente/a Administração

---

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

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

5 Environmental, Social and Governance (Corporate Governance).

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

### **1. Contexto operacional**

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

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

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

Dessa forma, em 31 de março de 2021, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos ("Fundos Pátria") com participação de 78,8% e volume total de 17.657.665 ações ordinárias.

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

#### **2.1 Base de elaboração**

No período findo em 31 de março de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 68 milhões (R\$ 47 milhões em 31 de março de 2020), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.312 milhões (R\$ 2.243 milhões em 31 de dezembro de 2020), decorrente basicamente da sua controlada AUSA. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou acesso ao mercado de capitais.

## Notas Explicativas

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

### 2.2 Declaração de Conformidade

Em 12 de maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

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

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na apresentação e elaboração

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Portanto, as correspondentes demonstrações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, exceto pela nota de plano de ações diferidas conforme item 2.3.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020.

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

**a. Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas**

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

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

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

Em 31 de março de 2021, 2020 e 31 de dezembro de 2020, as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem a consolidação de 100% da Alphaville Urbanismo S.A. “AUSA”, cuja a participação de em 31 de março de 2020 era de 48,22% passando a deter 100% de participação a partir em 30 de junho de 2020.

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**2.3 Prática contábil adotada no período****2.3.1 Plano de ações diferidas**

A Companhia oferece aos administradores e empregados, um plano de remuneração com base em ações (ações diferidas) onde cada ação outorgada confere direito ao recebimento futuro pelo beneficiário a uma ação da Companhia. O plano é mensurado a valor justo ações diferidas são apropriadas ao resultado à medida em que os serviços são prestados ao longo do período de aquisição de direito (*vesting period*), em contrapartida ao patrimônio líquido. As informações relacionadas ao plano foram detalhadas na nota 17.9.

**2.4 Moeda funcional e de apresentação**

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

**3. Novas normas, alterações e interpretações de norma****3.1 Normas alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021**

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

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

|                               | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                               | 31/03/2021   | 31/12/2020 | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 767          | 5.300      | 19.268      | 21.227     |

**4.2 Aplicações financeiras**

|                                         | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                         | 31/03/2021   | 31/12/2020 | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Fundos de investimento (a)              | -            | -          | 22          | 22         |
| Certificados de depósitos bancários (b) | 231.452      | 277.750    | 251.354     | 317.663    |
| Créditos restritos (c)                  | -            | -          | 13.804      | 5.175      |
|                                         | 231.452      | 277.750    | 265.180     | 322.860    |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

- (a) Em 31 de março de 2021, as operações em Fundos (PP Portfólio) com liquidez diária, com juros correspondentes a 76,41% CDI em 31 de março de 2021 (89,49% em 31 de março de 2020).
- (b) Em 31 de março de 2021, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, incluem juros auferidos, em sua maioria de 100,0% (100% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas correntes bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros, cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de março de 2021 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliados 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>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Promitentes compradores de lotes               | 1.113.364          | 1.149.305         |
| (-) Ajuste a valor presente (AVP)              | (101.692)          | (106.088)         |
| (-) Provisão para distratos e risco de crédito | (311.610)          | (339.258)         |
|                                                | <u>700.062</u>     | <u>703.959</u>    |
| Circulante                                     | 215.135            | 202.711           |
| Não circulante                                 | 484.927            | 501.248           |

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

|                                                | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Vencimento</b>                              |                    |                   |
| <b>Vencidas:</b>                               |                    |                   |
| Até 90 dias                                    | 30.486             | 31.543            |
| De 91 até 180 dias                             | 15.592             | 17.240            |
| Acima de 180 dias                              | 120.513            | 129.664           |
| Total vencidas                                 | <u>166.591</u>     | <u>178.447</u>    |
| <b>A vencer:</b>                               |                    |                   |
|                                                | <b>Consolidado</b> |                   |
|                                                | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| 2021                                           | 214.828            | 270.016           |
| 2022                                           | 200.594            | 192.261           |
| 2023                                           | 138.965            | 132.918           |
| 2024                                           | 97.324             | 94.470            |
| 2025                                           | 78.327             | 75.995            |
| 2026 em diante                                 | 216.735            | 205.198           |
| <b>Total a vencer</b>                          | <u>946.773</u>     | <u>970.858</u>    |
| <b>Total de vencidas e a vencer</b>            | <u>1.113.364</u>   | <u>1.149.305</u>  |
| (-) Ajuste a valor presente (AVP)              | (101.692)          | (106.088)         |
| (-) Provisão para distratos e risco de crédito | (311.610)          | (339.258)         |
| <b>Total Geral</b>                             | <u>700.062</u>     | <u>703.959</u>    |

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Seu registro é limitado

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na NE 24.

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

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

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita operacional líquida" do trimestre findo em 31 de março de 2021 foi uma receita de R\$4.396 (R\$12.908 em 31 de março de 2020).

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

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 1%;
- b) "vencidos até 90 dias" 3,9%;
- c) "vencidos entre 91 a 180 dias" 8,4%;
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 10,5%

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 83,9%

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos conforme notas explicativas completas divulgadas em 31 de dezembro de 2020 (NE 2.3.22). A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 4,69% em 31 de março de 2021 (4,85% em 31 de dezembro de 2020), líquida do IGP-M.

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) ao qual a Companhia utiliza para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores externos e estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

| Saldo das operações              |                 |                                       | Consolidado    |                |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ano início da operação           | carteira cedida | carteira descontada ao valor presente | 31/03/2021     | 31/12/2020     |
| 2012                             | 116.920         | 98.541                                | 3.873          | 4.063          |
| 2016                             | 60.263          | 45.690                                | 3.206          | 3.493          |
| 2017                             | 66.181          | 47.814                                | 6.236          | 7.197          |
| 2018                             | 23.658          | 20.867                                | 10.003         | 10.333         |
| 2019                             | 47.575          | 40.678                                | 19.435         | 20.666         |
| 2020                             | 322.484         | 222.725                               | 227.235        | 199.183        |
| <b>Total de Créditos cedidos</b> |                 |                                       | <b>269.988</b> | <b>244.935</b> |
| <b>Circulante</b>                |                 |                                       | <b>99.636</b>  | <b>91.412</b>  |
| <b>Não circulante</b>            |                 |                                       | <b>170.352</b> | <b>153.523</b> |

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

**5.2 Demais contas a receber**

|                                                         | Controladora |            | Consolidado    |               |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------|---------------|
|                                                         | 31/03/2021   | 31/12/2020 | 31/03/2021     | 31/12/2020    |
| Adiantamentos á parceiros nos empreendimentos (a)       | -            | -          | 29.454         | 26.661        |
| Despesas e juros apropriar                              | -            | -          | 3.411          | 3.149         |
| Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b) | -            | -          | 49.311         | 30.382        |
| Depósito judicial                                       | -            | -          | 30.342         | 27.358        |
| Impostos a recuperar                                    | -            | -          | 1.038          | 1.004         |
| Outros créditos (c)                                     | 456          | 418        | 11.649         | 9.680         |
|                                                         | <b>456</b>   | <b>418</b> | <b>125.205</b> | <b>98.234</b> |
| Circulante                                              | 456          | 418        | 36.441         | 34.166        |
| Não circulante                                          | -            | -          | 88.764         | 64.068        |

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**6. Lotes a comercializar**

|                                               | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                               | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Terrenos e projetos em desenvolvimento        | 154.102            | 156.231           |
| Lotes em desenvolvimento                      | 39.073             | 42.828            |
| Lotes concluídos                              | 104.427            | 99.239            |
| Mais valia por estoque (NE 7.c)               | 104.712            | 105.647           |
| Reversão custo provisão de distrato           | 174.692            | 190.750           |
| Provisão para perda na realização de estoques | (16.697)           | (16.697)          |
|                                               | <u>560.309</u>     | <u>577.998</u>    |
| <br>Circulante                                | <br>352.844        | <br>366.101       |
| Não circulante                                | 207.465            | 211.897           |

Conforme mencionado na NE 10, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de março de 2021 são de R\$ 16.245 (R\$16.208 em 31 de dezembro de 2020).

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março 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 |            |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
|                                                 | 31/03/2021                        | 31/12/2020 | 31/03/2021     | 31/12/2020 | 31/03/2021       | 31/12/2020 | 31/03/2021                                                | 31/12/2020 | 31/03/2021                    | 31/03/2020 |
| <b>Investidas diretas</b>                       |                                   |            |                |            |                  |            |                                                           |            |                               |            |
| Alphaville Urbanismo S.A.                       | 100%                              | 100%       | 980.195        | 961.680    | 1.358.341        | 1.324.720  | (378.146)                                                 | (363.040)  | (65.177)                      | (87.119)   |
| SPE Leblon Ircoporadora S.A.                    | 40%                               | 40%        | 36.895         | 36.857     | 8.438            | 8.801      | 28.457                                                    | 28.056     | 732                           | (975)      |
| Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda | 25%                               | 25%        | 16.869         | 16.856     | 26               | 60         | 16.843                                                    | 16.796     | (1)                           | (39)       |
| Krahô Empr. Imob. S.A.                          | 48%                               | 48%        | 7.281          | 21.521     | 1.829            | 1.841      | 5.452                                                     | 19.680     | 12                            | (44)       |
| <b>Total investimentos</b>                      |                                   |            | 1.041.240      | 1.036.914  | 1.368.634        | 1.335.422  | (327.394)                                                 | (298.508)  | (64.434)                      | (88.177)   |

|                                                           | Participação no capital social- % |            | Controladora  |            |                          |            | Consolidado   |            |                          |            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------|------------|--------------------------|------------|---------------|------------|--------------------------|------------|
|                                                           |                                   |            | Investimentos |            | Equivalência patrimonial |            | Investimentos |            | Equivalência patrimonial |            |
|                                                           | 31/03/2021                        | 31/12/2020 | 31/03/2021    | 31/12/2020 | 31/03/2021               | 31/03/2020 | 31/03/2021    | 31/12/2020 | 31/03/2021               | 31/03/2020 |
| <b>Investidas diretas</b>                                 |                                   |            |               |            |                          |            |               |            |                          |            |
| Alphaville Urbanismo S.A.                                 | 100%                              | 100%       | (378.146)     | (363.040)  | (65.177)                 | (43.154)   | -             | -          | -                        | -          |
| Ágio/intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A. | -                                 | -          | 937.891       | 937.891    | -                        | -          | -             | -          | -                        | -          |
| Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville | -                                 | -          | (331.004)     | (330.069)  | -                        | -          | -             | -          | -                        | -          |
| SPE Leblon Ircoporadora S.A.                              | 40%                               | 40%        | -             | -          | -                        | -          | 11.882        | 11.721     | 161                      | (390)      |
| Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda           | 25%                               | 25%        | -             | -          | -                        | -          | 4.211         | 4.199      | -                        | (10)       |
| Krahô Empr. Imob. S.A.                                    | 48%                               | 48%        | -             | -          | -                        | -          | 2.626         | 9.384      | 6                        | (21)       |
| Ajuste a valor justo                                      | -                                 | -          | -             | -          | -                        | -          | 3.016         | 3.016      | -                        | -          |
| Outros(as) - (a)                                          | -                                 | -          | -             | -          | -                        | -          | 2.197         | (4.894)    | 139                      | (76)       |
| <b>Total investimentos</b>                                |                                   |            | 228.741       | 244.782    | (65.177)                 | (43.154)   | 23.932        | 23.426     | 306                      | (497)      |

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

|                               | <b>Alphaville Urbanismo S.A.</b> |                   |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                               | <b>31/03/2021</b>                | <b>31/12/2020</b> |
| Caixas e equivalente de caixa | 1.807                            | 2.961             |
| Ativo Circulante              | 149.800                          | 149.064           |
| Ativo Não Circulante          | 830.395                          | 812.616           |
| Passivo Circulante (a)        | 558.582                          | 468.718           |
| Passivo Não Circulante (a)    | 799.527                          | 856.002           |
|                               | <b>31/03/2021</b>                | <b>31/03/2020</b> |
| Receita líquida               | (1.686)                          | (7.902)           |
| Custos operacionais           | (1.072)                          | 1.117             |
| Depreciação e Amortização     | (3.823)                          | (3.943)           |
| Resultado Financeiro          | (3.446)                          | (4.331)           |
| Resultado Operação Continuada | (65.177)                         | (87.119)          |

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

**c. Movimentação dos investimentos**

|                                                  | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                  | <b>31/03/2021</b>   | <b>31/12/2020</b> | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Saldo anterior</b>                            | 244.782             | 353.973           | 23.426             | 28.526            |
| Equivalência patrimonial                         | (65.177)            | (286.696)         | 306                | (3.072)           |
| Integralização de capital                        | -                   | 712.657           | -                  | -                 |
| Adiantamento p/ futuro aumento de capital        | 50.069              | 4.024             | -                  | -                 |
| Amortização/estorno mais valia (a)               | (935)               | 265.593           | -                  | -                 |
| Ganho/perda na variação de % de investimento (b) | -                   | (804.769)         | -                  | -                 |
| Outros Investimentos                             | 2                   | -                 | 200                | (2.028)           |
| <b>Saldo final</b>                               | <b>228.741</b>      | <b>244.782</b>    | <b>23.932</b>      | <b>23.426</b>     |

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

| Mais valia                                                            | 31/03/2021 |                       |               | 31/12/2020 |                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|
|                                                                       | Custo      | Amortização acumulada | Saldo líquido | Custo      | Amortização acumulada | Saldo líquido |
| Estoques (*)                                                          | 326.946    | (222.234)             | 104.712       | 326.946    | (221.299)             | 105.647       |
| Investimentos em participações societárias - NE 7                     | 3.016      | -                     | 3.016         | 3.016      | -                     | 3.016         |
| Marca - NE 8                                                          | 420.000    | -                     | 420.000       | 420.000    | -                     | 420.000       |
| Backlog - NE 8 - (**)                                                 | 350.000    | (350.000)             | -             | 350.000    | (350.000)             | -             |
| Adiantamentos cliente - NE 8 (**)                                     | 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    | (331.004)             | 606.887       | 937.891    | (330.069)             | 607.822       |

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

(\*) 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 com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente.

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**8. Imobilizado**

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

| Descrição                                          | Consolidado        |            |
|----------------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                                    | 31/12/2020         | 31/03/2021 |
| <b>Custo</b>                                       |                    |            |
| Hardwares                                          | 8.321              | 8.321      |
| Veículos                                           | 41                 | 41         |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 12.363             | 12.363     |
| Móveis e utensílios                                | 2.322              | 2.322      |
| Máquinas e equipamentos                            | 503                | 503        |
| Direito de uso de ativo (a)                        | 33.209             | 33.209     |
| Imóveis e Instalações                              | 7.555              | 7.555      |
| Terras e terrenos                                  | 20                 | 20         |
| Estande de vendas                                  | 502                | 502        |
|                                                    | 64.836             | 64.836     |
|                                                    | <b>Consolidado</b> |            |
|                                                    | 31/12/2020         | 31/03/2021 |
| <b>Depreciação acumulada</b>                       |                    |            |
| Hardwares                                          | (8.287)            | (1)        |
| Veículos                                           | (41)               | -          |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | (9.712)            | (154)      |
| Móveis e utensílios                                | (2.288)            | (8)        |
| Máquinas e equipamentos                            | (343)              | (12)       |
| Direito de uso de ativo (a)                        | (9.604)            | (1.288)    |
| Imóveis e Instalações                              | (31)               | (93)       |
| Estande de vendas                                  | (251)              | (63)       |
| <b>Total da depreciação</b>                        | (30.557)           | (1.619)    |
| <b>Total imobilizado</b>                           | 34.279             | 32.660     |

- (a) Saldo referente a adoção do IFRS 16 – Arrendamento, na qual a Companhia é locatária de ativos.

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.

**9. Intangível**

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

|                          | Consolidado |            |
|--------------------------|-------------|------------|
|                          | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Software - (a)           | 3.280       | 5.638      |
| Outros intangíveis - (b) | 499.159     | 499.159    |
| Total                    | 502.439     | 504.797    |

**a. Software**

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

| Descrição                  | Consolidado |         |             | 31/03/2021 |
|----------------------------|-------------|---------|-------------|------------|
|                            | 31/12/2020  | Adições | Amortização |            |
| <b>Custo</b>               |             |         |             |            |
| Software – Custo           | 57.158      | -       | -           | 57.158     |
| Software - Depreciação (a) | (51.520)    | -       | (2.358)     | (53.878)   |
|                            | 5.638       | -       | (2.358)     | 3.280      |

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

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

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

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

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

|       | Consolidado |             |            |             |            |
|-------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|
|       | 31/12/2019  | Amortização | 31/12/2020 | Amortização | 31/03/2021 |
| Marca | 420.000     | -           | 420.000    | -           | 420.000    |
| Ágio  | 79.159      | -           | 79.159     | -           | 79.159     |
|       | 499.159     | -           | 499.159    | -           | 499.159    |

Em 31 de março de 2021, a Administração efetuou a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado em mercado de ações, e concluiu-se que não há

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

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

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

|                           | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|---------------------------|------------|------------|
| Alphaville Urbanismo S.A. | 499.159    | 499.159    |

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 372.134 em 31 de março de 2021 (R\$ 417.240 em 31 de dezembro de 2020) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

**10. Empréstimos e financiamentos**

| Tipo de operação       | Vencimentos | Taxa de juros ao ano | Consolidado |            |
|------------------------|-------------|----------------------|-------------|------------|
|                        |             |                      | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| CCB 1                  | mar/23      | CDI + 4,50%          | 26.247      | 29.393     |
| CCB 2                  | jun/22      | CDI + 3,50%          | 12.729      | 15.288     |
| CCB 4                  | mar/22      | CDI + 6,17%          | 2.645       | 3.306      |
| CCB 5                  | set/22      | CDI + 6,17%          | 2.626       | 3.230      |
| CCB 8                  | mar/23      | CDI + 6,17%          | 4.979       | 5.602      |
| CCB 9                  | mai/23      | CDI + 3,70%          | 22.391      | 24.967     |
| CCB 10                 | set/23      | CDI + 10,56%         | 15.031      | 15.016     |
| CCB 11                 | set/23      | CDI + 10,56%         | 15.031      | 15.016     |
| CCB 12                 | mar/22      | Pré 15,53%           | 5.373       | 5.373      |
| CCB 13                 | dez/23      | CDI + 4,80%          | 9.431       | 9.460      |
|                        |             |                      | 116.483     | 126.651    |
| Parcela circulante     |             |                      | 54.915      | 50.167     |
| Parcela não circulante |             |                      | 61.568      | 76.484     |

No período findo em 31 de março de 2021, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 12.580, sendo R\$ 10.139 referente ao principal e R\$ 2.441 referente aos juros.

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

|                | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| 2021           | 41.210             | 50.167            |
| 2022           | 41.882             | 42.263            |
| 2023 em diante | 33.391             | 34.221            |
| Total          | 116.483            | 126.651           |

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 6,30% em 31 de março de 2021 (5,55% em 31 de dezembro de 2020).

|                                                                 | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                 | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| Total dos encargos financeiros                                  | 13.013             | 15.474            |
| Encargos financeiros capitalizados                              | (510)              | (281)             |
| Encargos financeiros líquidos (NE 23)                           | 12.503             | 15.193            |
| Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar |                    |                   |
| <b>Saldo inicial</b>                                            | 16.208             | 21.396            |
| Encargos financeiros capitalizados                              | 510                | 281               |
| Encargos apropriados ao resultado                               | (473)              | (1.896)           |
| <b>Saldo final (NE 6)</b>                                       | 16.245             | 19.781            |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**11. Debêntures**

| Emissões                          | Principal | Remuneração<br>anual | Vencimento final | Controladora |            |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|------------------|--------------|------------|
|                                   |           |                      |                  | 31/03/2021   | 31/12/2020 |
| Primeira emissão - primeira série | 59.126    | CDI+3,00%            | Dezembro de 2023 | 66.086       | 65.299     |
| Primeira emissão - segunda série  | 60.874    | CDI+3,00%            | Dezembro de 2023 | 65.692       | 64.910     |
|                                   |           |                      |                  | 131.778      | 130.209    |
| Parcela circulante                |           |                      |                  | 11.778       | 10.209     |
| Parcela não circulante            |           |                      |                  | 120.000      | 120.000    |

  

| Emissões                          | Principal | Remuneração<br>anual | Vencimento final | Consolidado |            |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|------------------|-------------|------------|
|                                   |           |                      |                  | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Primeira emissão - primeira série | 59.126    | CDI+3,00%            | Dezembro de 2023 | 66.086      | 65.299     |
| Primeira emissão - segunda série  | 60.874    | CDI+3,00%            | Dezembro de 2023 | 65.692      | 64.910     |
| Primeira emissão (i)              | 642.758   | CDI+3,05%            | Dezembro de 2025 | 644.924     | 642.011    |
| Quarta emissão (ii)               | 47.199    | CDI+3,90%            | Dezembro de 2024 | 47.392      | 48.948     |
| Sétima Emissão (iii)              | 26.879    | CDI+5,85%            | Março de 2022    | 27.062      | 30.874     |
|                                   |           |                      |                  | 851.156     | 852.042    |
| Parcela circulante                |           |                      |                  | 98.726      | 58.419     |
| Parcela não circulante            |           |                      |                  | 752.430     | 793.623    |

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

| Vencimento    | Consolidado |            |
|---------------|-------------|------------|
|               | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| 2021          | 57.167      | 58.419     |
| 2022          | 98.672      | 100.049    |
| 2023          | 230.494     | 229.914    |
| 2024 e depois | 464.823     | 463.660    |
|               | 851.156     | 852.042    |

No período findo em 31 de março de 2021, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

|                      | Consolidado              |       |                         |
|----------------------|--------------------------|-------|-------------------------|
|                      | Valor Nominal<br>Emissão | Juros | Total de<br>Amortização |
| Primeira emissão (i) | -                        | 4.870 | 4.870                   |
| Quarta emissão (ii)  | 1.572                    | 664   | 2.237                   |
| Sétima Emissão (iii) | 3.801                    | 531   | 4.333                   |
|                      | 5.374                    | 6.066 | 11.439                  |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**12. Adiantamentos de clientes**

|                           | Consolidado |            |
|---------------------------|-------------|------------|
|                           | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Adiantamentos de clientes | 128.581     | 137.462    |
|                           | 128.581     | 137.462    |
| Circulante                | 128.581     | 137.462    |

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

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

Refere-se à parcela dos valores recebidos pela Companhia por conta da venda dos lotes a serem repassados aos parceiros proprietários dos terrenos através dos contratos de parceria imobiliária.

|                                                   | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                   | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos | 13.488      | 15.544     |
|                                                   | 13.488      | 15.544     |
| Circulante                                        | 13.488      | 15.544     |

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

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

| <b>Consolidado</b>                     | <b>Processos<br/>cíveis</b> | <b>Processos<br/>tributários</b> | <b>Processos<br/>trabalhistas</b> | <b>Total</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b> | 121.730                     | 2.406                            | 12.063                            | 136.199      |
| Complemento de provisão (NE 22)        | 130.986                     | 1.435                            | 722                               | 133.143      |
| Pagamento ou realização de provisão    | (107.689)                   | (17)                             | (3.489)                           | (111.195)    |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> | 145.027                     | 3.824                            | 9.296                             | 158.147      |
| Complemento de provisão (NE 22)        | 18.916                      | 71                               | 5                                 | 18.992       |
| Pagamento ou realização de provisão    | (35.118)                    | -                                | (570)                             | (35.688)     |
| <b>Saldo em 31 de março de 2021</b>    | 128.825                     | 3.895                            | 8.731                             | 141.451      |
| Parcela circulante                     | 17.555                      | 1.258                            | 2.649                             | 21.462       |
| Parcela não circulante                 | 111.270                     | 2.637                            | 6.082                             | 119.989      |

**(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>31/03/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Processos cíveis       | 124.051           | 126.339           |
| Processos tributários  | 6.079             | 9.613             |
| Processos trabalhistas | 4.570             | 4.089             |
|                        | 134.700           | 140.041           |

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de março de 2021, corresponde a R\$30.342 (R\$27.358 em 31 de dezembro de 2020) registrados na rubrica de Outros créditos no ativo não circulante (NE 5.2).

**(ii) Risco ambiental**

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

O Grupo assume o compromisso contratual de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais, para o período findo em 31 de março de 2021, não há provisões registradas.

**c. Compromissos**

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

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

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

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

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

|                                                                              | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                              | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações | (68.004)           | (96.802)          |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%                          | 23.121             | 32.912            |
| Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido               | (10.881)           | (16.310)          |
| Diferenças permanentes                                                       | (7.733)            | 791               |
| Resultado com equivalência                                                   | 103                | (155)             |
| Créditos tributários não reconhecidos                                        | (5.996)            | (17.274)          |
|                                                                              | <u>(1.386)</u>     | <u>(36)</u>       |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente                  | (1.386)            | (36)              |

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.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**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>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Ativo</b>                                                                  |                    |                   |
| Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido                                | 2.220              | 2.310             |
| Provisões para demandas judiciais                                             | 9.104              | 11.043            |
| Ajuste a valor presente (AVP)                                                 | 5.466              | 5.349             |
| Provisões para distratos e risco de crédito                                   | 8.027              | 7.805             |
| Provisão para perda na realização dos estoques e outras                       | 19.073             | 17.602            |
|                                                                               | <u>43.890</u>      | <u>44.109</u>     |
| <b>Passivo</b>                                                                |                    |                   |
| Tributação de receita entre regimes de caixa e competência                    | (22.609)           | (23.604)          |
|                                                                               | <u>(22.609)</u>    | <u>(23.604)</u>   |
| <b>Total Líquido</b>                                                          | 21.281             | 20.505            |
| <b>Crédito tributário</b>                                                     |                    |                   |
| Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social | 819.211            | 813.991           |
| Créditos tributários não reconhecidos                                         | (840.492)          | (834.496)         |
|                                                                               | <u>(21.281)</u>    | <u>(20.505)</u>   |

**16. Fornecedores e Outras Obrigações**

|                                              | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                              | <b>31/03/2021</b>   | <b>31/12/2020</b> | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Recolhimento diferido (a)                    | -                   | -                 | 50.645             | 52.106            |
| Distratos a pagar                            | -                   | -                 | 83.977             | 64.289            |
| Arrendamento mercantil, líquido              | -                   | -                 | 20.924             | 22.315            |
| IPTU a pagar                                 | -                   | -                 | 13.877             | 12.044            |
| Provisão gastos com escrituração (b)         | -                   | -                 | 11.268             | 11.381            |
| Termo de compromisso para obras externas (c) | -                   | -                 | 16.300             | -                 |
| Fornecedores                                 | 4.117               | 4.908             | 91.213             | 91.608            |
| Outras contas a pagar                        | -                   | -                 | 8.190              | 16.750            |
| <b>Total outras obrigações</b>               | <u>4.117</u>        | <u>4.908</u>      | <u>296.394</u>     | <u>270.493</u>    |
| Circulante                                   | 4.117               | 4.908             | 213.873            | 201.504           |
| Não circulante                               | -                   | -                 | 82.521             | 68.989            |

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

O capital social subscrito e integralizado em 31 de março de 2021 é de R\$ 1.606.625 (R\$ 1.606.625 em 31 de dezembro de 2020) representado por 22.415.794 ações (22.415.794 ações em 31 de dezembro de 2020), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

1. Primeiro aumento de capital mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.  
Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.
2. Segundo aumento de capital mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.  
Esse aumento foi subscrito e integralizado pelo fundos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

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

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

No dia 04 de dezembro de 2020, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aumentou o capital social em R\$305.992, mediante a emissão de 10.372.630 ações ordinárias,

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

pelo preço de emissão de R\$29,50 por ação, através de oferta pública, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

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

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

**Destinação dos Resultados****17.2 Reserva legal**

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

**17.3 Reserva de capital**

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

**17.4 Bônus de subscrição**

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

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

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

|                                                               | <u>31/12/2020</u> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ganho/Perda na diluição do % de participação                  | (804.769)         |
| Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia | 278.158           |
|                                                               | <u>(526.611)</u>  |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**17.6 Reserva de lucros**

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

**17.7 Ações em tesouraria**

Ações próprias adquiridas pela Companhia até 31 de março de 2021, para permanência em tesouraria, da totalidade de 28.599 (vinte e oito mil, quinhentos e noventa e nove) ações, totalizando R\$ 5.245 em 31 de março de 2021 (R\$ 5.107 em 31 de dezembro de 2020). Em 12 de março de 2021, a Companhia aprovou, em Reunião de Conselho de Administração, o Programa de Recompra de Ações da AVLL, cujas ações recompradas serão alocadas em tesouraria, sendo o volume máximo de ações para recompra de até 140.098 ações e até a data de 10 de setembro de 2021.

**17.8 Dividendos**

Os dividendos mínimos obrigatórios é de 25% do lucro líquido do exercício. porém em face o prejuízo no exercício na controlada “AUSA”, não há proposição de dividendos em 31 de março de 2021 para a controladora. No período de 2021 houve distribuição de dividendos para os minoritários do Grupo que apresentaram saldo de reserva de lucros no valor de R\$ 117.

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

**Valor justo do plano**

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

A valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 31 de março de 2021 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 719.

Em 31 de março de 2021 não houve nova ações outorgadas, ações exercidas ou canceladas.

**17.10 Prejuízo por ação**

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

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

|                                                               | <b>31/03/2021</b> | <b>31/03/2020</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia | (68.870)          | (47.184)          |
| Média ponderada do número de ações                            | 22.416            | 22.416            |
| Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais              | (3,07)            | (2,10)            |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

**a. Considerações sobre riscos****i. Risco de crédito**

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

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

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

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, o Grupo realiza provisão para risco de crédito e distrato.

**ii. Risco de taxa de juros**

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

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

**iii. Risco de liquidez**

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

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

| Em 31 de março 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)                              | 265.180        | -          | -          | -               | 265.180   |
| Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2) | -              | 49.311     | -          | -               | 49.311    |
| Contas a receber                                             | 432.806        | 406.764    | 135.906    | 137.888         | 1.113.364 |
| Empréstimos e financiamentos (NE 10)                         | (54.915)       | (61.568)   | -          | -               | (116.483) |
| Debêntures (NE 11)                                           | (98.726)       | (427.003)  | (325.427)  | -               | (851.156) |
| Obrigações com cessões de créditos (NE 5.1)                  | (99.636)       | (113.940)  | (32.805)   | (23.607)        | (269.988) |
| Fornecedores                                                 | (91.213)       | -          | -          | -               | (91.213)  |
| Efeito líquido                                               | 353.496        | (146.436)  | (222.326)  | 114.281         | 99.015    |

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

**iv. Hierarquia de valor justo**

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras intermediárias para os exercícios findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

| Em 31 de março 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)                       | -                         | 19.268  | -       |
| Aplicações financeiras (NE 4.2)                              | -                         | 265.180 | -       |
| Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2) | -                         | 49.311  | -       |

  

| Em 31 de dezembro de 2020 | Consolidado               |         |         |
|---------------------------|---------------------------|---------|---------|
|                           | Hierarquia de valor justo |         |         |
|                           | Nível 1                   | Nível 2 | Nível 3 |
| <b>Ativos financeiros</b> |                           |         |         |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

|                                                              |   |         |   |
|--------------------------------------------------------------|---|---------|---|
| Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)                       | - | 21.227  | - |
| Aplicações financeiras (NE 4.2)                              | - | 322.860 | - |
| Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2) | - | 30.382  | - |

No decorrer dos exercícios findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

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

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

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

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

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

|                                                              | 31/03/2021     |             | Consolidado<br>31/12/2020 |             | 31/03/2021         | 31/12/2020         |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                                              | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil            | Valor justo | Tipo de Mensuração | Tipo de Mensuração |
| <b>Ativos financeiros</b>                                    |                |             |                           |             |                    |                    |
| Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)                       | 19.268         | 19.268      | 21.227                    | 21.227      | "VJR"              | "VJR"              |
| Aplicações financeiras (NE 4.2)                              | 265.180        | 265.180     | 322.860                   | 322.860     | "VJR"              | "VJR"              |
| Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (NE 5.2) | 49.311         | 49.311      | 30.382                    | 30.382      | "VJR"              | "VJR"              |
| Contas a receber (NE 5.1)                                    | 700.062        | 700.062     | 703.959                   | 703.959     | Custo Amortizado   | Custo Amortizado   |
| <b>Passivo financeiro</b>                                    |                |             |                           |             |                    |                    |
| Empréstimos e financiamentos (NE 10)                         | 116.483        | 117.354     | 126.651                   | 134.729     | Custo Amortizado   | Custo Amortizado   |
| Debêntures (NE 11)                                           | 851.156        | 869.937     | 852.042                   | 888.381     | Custo Amortizado   | Custo Amortizado   |
| Fornecedores (NE 15)                                         | 91.213         | 91.213      | 91.608                    | 91.608      | Custo Amortizado   | Custo Amortizado   |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**c. Risco de aceleração de dívida**

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

**i. Risco de mercado**

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

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

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

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

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

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

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

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

Inadimplimento 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.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

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

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

|                                                                           | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                           | <b>31/03/2021</b>   | <b>31/12/2020</b> | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Empréstimos e financiamentos (NE 10)                                      | -                   | -                 | 116.483            | 126.651           |
| Debêntures (NE 11)                                                        | 131.778             | 130.209           | 851.156            | 852.042           |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (NE 4.1 e 4.2) | (232.219)           | (283.050)         | (284.448)          | (344.087)         |
| Dívida líquida do caixa                                                   | (100.441)           | (152.841)         | 683.191            | 634.606           |
| Patrimônio líquido                                                        | 324.228             | 392.317           | 327.028            | 396.673           |

**d. Análise de sensibilidade**

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

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

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

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de março de 2021, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 2,23% e IGP-M a 8,27%, de um ano (CDI à 1,90% e IGP-M à 23,14% em 31 de dezembro de 2020).

Os cenários considerados foram:

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**Em 31 de março de 2021:**

| Operação                            | Valor Contábil | Cenário provável | Cenários    |             |             |             |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                     |                |                  | I           | II          | III         | IV          |
|                                     |                |                  | Aumento 50% | Aumento 25% | Redução 25% | Redução 50% |
| Aplicações financeiras              | 265.180        | 5.914            | 2.892       | 1.446       | (1.446)     | (2.892)     |
| Empréstimos e financiamentos        | 116.483        | 2.598            | 1.270       | 635         | (635)       | (1.270)     |
| Debêntures                          | 851.155        | 18.981           | 9.283       | 4.642       | (4.642)     | (9.283)     |
| Efeito líquido da variação do CDI   | 1.232.818      | 27.492           | 13.446      | 6.723       | (6.723)     | (13.446)    |
| Contas a receber                    | 1.113.364      | 92.046           | 42.509      | 21.254      | (21.254)    | (42.509)    |
| Efeito líquido da variação do IGP-M | 1.113.364      | 92.046           | 42.509      | 21.254      | (21.254)    | (42.509)    |

**Em 31 de dezembro de 2020:**

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

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

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

|                                              | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              | 31/03/2021   | 31/12/2020 | 31/03/2021  | 31/12/2020 |
| Ativo                                        |              |            |             |            |
| Valores a receber de partes relacionadas (a) | -            | -          | 4.963       | 6.316      |
|                                              | -            | -          | 4.963       | 6.316      |
| Dividendos a receber                         | -            | -          | 2.156       | 2.156      |
| Não Circulante                               | -            | -          | 7.119       | 8.472      |
| Passivo                                      |              |            |             |            |
| Valores a pagar por partes relacionadas (a)  | 1.106        | -          | 1.645       | 944        |
|                                              | 1.106        | -          | 1.645       | 944        |
| Dividendos a pagar                           | -            | -          | 390         | 402        |
| Circulante                                   | 1.106        | -          | 2.035       | 1.346      |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPE's 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 Companhia. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.

**19.2 Outras partes relacionadas****a. Conselho de Administração**

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

Os Fundos Civitas investem, direta ou indiretamente, na aquisição de direitos creditórios oriundos da venda de terrenos ou na aquisição direta de terrenos, detidos ou desenvolvidos pelas subsidiárias da Companhia. O total de ativos adquiridos pelos Fundos em 31 de março de 2021 era de R\$ 9.052.

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

**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\$ 10 no período findo em 31 de março de 2021.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**19.3 Avais, garantias e fianças**

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$1.254 em 31 de março de 2021 (R\$1.288 em 31 de dezembro de 2020), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

**19.4 Transação (Remuneração) da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembléia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2021, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2021, a título de remuneração fixa, variável é de até R\$ 11.804. O valor pago no trimestre foi de R\$ 572 (R\$ 681 em 2020), foi registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

**19.5 Contratos de sub-locação**

A Investida “AUSA” é locatária de 3.928 m<sup>2</sup> de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m<sup>2</sup>) e 4º (2.031 m<sup>2</sup>) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tem vencimento em 14/08/2025 e foram sub locados os 2.031 m<sup>2</sup> para duas empresas distintas, sendo uma ligada ao grupo controlador da Companhia. O valor do metro quadrado praticado na sub locação corresponde, na média, ao mesmo valor por m<sup>2</sup> de locação.

**19.6 Participação nos lucros e resultado**

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

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

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 31 de março de 2021 houve atingimento parcial das metas e, portanto, o valor provisionado para a participação nos lucros e resultados foi de R\$5.372.

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**20. Receita operacional líquida**

|                                    | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                    | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| Venda de lotes                     | 38.038             | 5.163             |
| Prestação de serviços              | 785                | 439               |
| Reversão (provisão) para distratos | 25.546             | (23.953)          |
| Deduções da receita bruta          | (1.559)            | 870               |
| Receita operacional líquida        | 62.810             | (17.481)          |

**21. Custos e despesas por natureza**

|                                                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                   | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| <b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b> |                    |                   |
| Custo de vendas dos lotes                         | (22.146)           | (17.852)          |
| Custo indiretos e outros                          | (17.937)           | 1.627             |
| Reversão (provisão) de custo distrato             | (16.058)           | 16.130            |
| Amortização de mais valia                         | (935)              | (6.400)           |
| Manutenção/garantia                               | (568)              | 70                |
| <b>Custo dos empreendimentos:</b>                 | (57.644)           | (6.425)           |
| Encargos financeiros                              | (473)              | (1.897)           |
|                                                   | (58.117)           | (8.322)           |

|                                                    | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                    | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| <b>Despesas com vendas:</b>                        |                    |                   |
| Despesas com vendas e marketing                    | (5.168)            | (6.474)           |
| Despesas com corretagem e comissão de vendas       | (302)              | (822)             |
|                                                    | (5.470)            | (7.296)           |
| <b>Despesas gerais e administrativas:</b>          |                    |                   |
| Despesas com salários e encargos                   | (5.668)            | (6.323)           |
| Despesas com benefícios a empregados               | (769)              | (917)             |
| Provisão com participação nos resultados (NE 19.6) | (5.372)            | -                 |
| Despesa com plano de ações (NE 19.9)               | (719)              | -                 |
| Despesas com viagens e utilidades                  | (20)               | (47)              |
| Despesas com serviços prestados                    | (6.524)            | (6.412)           |
| Despesas com aluguéis e condomínios                | (824)              | (1.384)           |
| Despesas com informática                           | (2.456)            | (1.895)           |
| Outras                                             | 49                 | (50)              |
|                                                    | (22.303)           | (17.028)          |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**22. Outras (despesas) receitas operacionais**

|                                           | <b>Consolidado</b> |                   |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                           | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| Provisão para contingências               | (18.992)           | (24.416)          |
| Reversão (provisão) para risco de crédito | 2.102              | (2.556)           |
| Outras despesas e receitas, líquidas      | (6.281)            | (3.673)           |
| <b>Total</b>                              | <b>(23.171)</b>    | <b>(30.645)</b>   |

**23. Resultado financeiro**

|                                                                | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                | <b>31/03/2021</b>   | <b>31/03/2020</b> | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/03/2020</b> |
| Rendimento de aplicações financeiras                           | 1.243               | -                 | 1.325              | 2.389             |
| Outras receitas                                                | (74)                | 13                | 14.355             | 367               |
| <b>Total receitas financeiras</b>                              | <b>1.169</b>        | <b>13</b>         | <b>15.680</b>      | <b>2.756</b>      |
| Juros sobre captações, líquido de capitalização (NE 10)        | (1.616)             | (919)             | (12.503)           | (15.193)          |
| Despesas bancárias                                             | (15)                | (1)               | (446)              | (2.521)           |
| Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios      | -                   | -                 | (20.928)           | (3.923)           |
| Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos (NE 5.2.b) | -                   | -                 | (6.043)            | 7.354             |
| <b>Total despesas financeiras</b>                              | <b>(1.631)</b>      | <b>(920)</b>      | <b>(34.480)</b>    | <b>(14.283)</b>   |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                            | <b>(462)</b>        | <b>(907)</b>      | <b>(18.800)</b>    | <b>(11.527)</b>   |

**24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção****a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado**

|                                         | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                         | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| (+) Receita bruta total de vendas       | 618.317            | 573.077           |
| (-) Receita bruta total apropriada      | (309.371)          | (259.110)         |
| <b>(=) Saldo de receita a apropriar</b> | <b>308.946</b>     | <b>313.967</b>    |
| (+) Custo total dos imóveis vendidos    | (391.572)          | (376.903)         |
| (-) Custo total apropriado              | 197.631            | 175.237           |
| <b>(=) Saldo de custo a apropriar</b>   | <b>(193.941)</b>   | <b>(201.666)</b>  |
| <b>Resultado apropriar</b>              | <b>115.005</b>     | <b>112.301</b>    |

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

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.

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

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

|                           | <b>Consolidado</b> |                   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
|                           | <b>31/03/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Saldo de custo a incorrer | (67.133)           | (71.487)          |

**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: | que afetaram o caixa | que não afetaram o caixa | Controladora |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|--------------|
|                                                          | 31/12/2020  | Pagamento juros      | Juros                    | 31/03/2021   |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11) | 130.209     | (47)                 | 1.616                    | 131.778      |

| <b>Consolidado</b>                                       | Transações: | que afetaram o caixa |                     | que não afetaram o caixa | Consolidado |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
|                                                          | 31/12/2020  | Pagamento juros      | Pagamento principal | Juros                    | 31/03/2021  |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11) | 978.692     | (8.555)              | (15.512)            | 13.013                   | 967.638     |

**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>31/03/2021</b>  |
| a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros            | 15.300             |
| b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil               | 171.804            |
| c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores | 70.000             |
| d) Seguro Performance Bond (obra)                             | 48.089             |
| e) Execuções judiciais                                        | 40.047             |
| f) Fiança Locatícia                                           | 7.802              |
| Seguros                                                       | 353.042            |

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

**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. Outras informações****Impactos da COVID-19 (Coronavírus)**

Tão logo o contexto da pandemia impôs mudança imediata de comportamento da sociedade em geral, a Companhia prontamente adotou, ao longo de 2020, medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios. No primeiro trimestre de 2021, com o agravamento da pandemia no Brasil, a Companhia manteve as medidas já em curso e intensificou algumas delas, incluindo prorrogação do período de suspensão das atividades em sua sede, mantendo os colaboradores exercendo suas atividades de forma remota e segura. Ressaltamos que quaisquer planos de retorno ao escritório são baseados nas diretrizes das autoridades locais e de saúde, bem como excluem integrantes do grupo de risco por tempo indeterminado, até que a situação seja considerada normalizada.

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

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (*home office*) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados.
- Obras em andamento – o andamento das obras foi suspenso em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros.
- Lançamentos e Vendas – Durante o ano de 2020 fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line. A Companhia conseguiu, com sucesso, implementar em 2020 um processo 100% online de vendas. Em 2021, em virtude das medidas de isolamento social, a Companhia postergou parte dos lançamentos originalmente previstos para o primeiro trimestre, mas deverá retomá-los tão logo as condições de saúde pública e mercado permitam. Entretanto, em março, realizou o pré-lançamento do empreendimento Jardim Alpha Ponta Grossa, na cidade de Ponta Grossa – PR. O evento foi totalmente digital e um sucesso, com 68 lotes vendidos em apenas 11 dias, resultando em VSO ao final do trimestre de 18%. O lançamento oficial do Jardim Alpha Ponta Grossa deverá ocorrer ainda no segundo trimestre, respeitando as medidas de distanciamento e sanitárias do município. Além disso, no 1T21, a Companhia

**Notas Explicativas**

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras intermediárias individuais  
e consolidadas em 31 de março de 2021.*

manteve com sucesso seu sistema de vendas online implantado em 2020, atingindo VSO de estoque de 38% no trimestre.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, as postergações de lançamentos impactaram negativamente a geração de Caixa da Companhia no primeiro trimestre de 2021.

Entretanto, como forma de reforçar seu caixa e manter sua estratégia de monetização da sua carteira de recebíveis, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais e realizou operações no primeiro trimestre de 2021 de cessão de recebíveis que totalizaram R\$ 25 milhões.

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

**29. Eventos subsequentes**

Durante o período de exames das demonstrações financeiras da Companhia, que compreendem o exercício findo em 31 de março de 2021 até a data da emissão do relatório dos auditores independentes, a administração da Companhia não identificou e/ou tem conhecimento de eventos relevantes que devem ser mencionados na informação trimestral.

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

KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

### Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de Março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

#### Ênfase

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

#### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os

critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes

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

declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2021

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva  
Diretor Financeiro e de relações com investidores

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes

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

declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2021.

São Paulo, 13 de maio de 2021

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Guilherme de Puppi e Silva  
Diretor Financeiro e de relações com investidores