

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	20
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	103
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	107
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	108
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	109

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	28.615.213
Preferenciais	0
Total	28.615.213
Em Tesouraria	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
Total	295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	948.018	117.277	153.440
1.01	Ativo Circulante	1.364	1.675	30.314
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	249	221	210
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	28.978
1.01.03	Contas a Receber	1.115	1.454	1.126
1.01.03.01	Clientes	35	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.080	1.454	1.126
1.02	Ativo Não Circulante	946.654	115.602	123.126
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	135.609	115.602	0
1.02.01.05	Estoques	7.964	0	0
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	74.981	115.308	0
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	74.981	115.308	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	52.664	294	0
1.02.01.10.03	Outros créditos	14.460	294	0
1.02.01.10.04	Contas a receber de alienação de investimentos	38.204	0	0
1.02.02	Investimentos	809.672	0	123.126
1.02.02.01	Participações Societárias	809.672	0	123.126
1.02.03	Imobilizado	438	0	0
1.02.04	Intangível	935	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	948.018	117.277	153.440
2.01	Passivo Circulante	771.025	416.798	20.325
2.01.02	Fornecedores	3.973	740	36
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	255.943	175.074	19.994
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.509	0	0
2.01.04.02	Debêntures	224.434	175.074	19.994
2.01.05	Outras Obrigações	484.200	79.064	295
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	460.933	61.085	117
2.01.05.02	Outros	23.267	17.979	178
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	17.420	17.979	178
2.01.05.02.05	Outras obrigações	5.847	0	0
2.01.06	Provisões	0	161.920	0
2.01.06.02	Outras Provisões	0	161.920	0
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	0	161.920	0
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	26.909	0	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	26.909	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	959.497	96.066	120.000
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	929.013	93.791	120.000
2.02.01.02	Debêntures	929.013	93.791	120.000
2.02.02	Outras Obrigações	30.484	2.275	0
2.02.02.02	Outros	30.484	2.275	0
2.02.02.02.04	Outras obrigações	30.484	2.275	0
2.03	Patrimônio Líquido	-782.504	-395.587	13.115
2.03.01	Capital Social Realizado	1.760.787	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.072.511	1.054.957	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15	-10.607	-10.321
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	15.000	0	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.057.526	1.065.564	1.063.009

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.615.802	-3.031.548	-2.620.577

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-264.849	-389.111	-372.311
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-4	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.858	-34.566	-7.893
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-187.383	-2.391	-7.411
3.04.05.01	Resultado na venda participação societária	-181.460	0	0
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-5.403	-2.391	-7.411
3.04.05.03	Outras Despesas Operacionais	-520	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-43.608	-352.150	-357.007
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-264.849	-389.111	-372.311
3.06	Resultado Financeiro	-319.405	-21.860	-4.781
3.06.01	Receitas Financeiras	221	861	5.241
3.06.02	Despesas Financeiras	-319.626	-22.721	-10.022
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-584.254	-410.971	-377.092
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-34
3.08.01	Corrente	0	0	-34
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-584.254	-410.971	-377.126
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-584.254	-410.971	-377.126
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-22,9	-18,33	-16,82

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-584.254	-410.971	-377.126
4.03	Resultado Abrangente do Período	-584.254	-410.971	-377.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.897	-66.034	-5.839
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-41.696	-21.656	96
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-584.254	-410.971	-377.092
6.01.01.02	Depreciação e amortização	978	0	0
6.01.01.03	Amortização de mais valia	5.403	2.391	7.411
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados	183.236	22.023	9.832
6.01.01.08	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	123.357	0	0
6.01.01.11	Provisão para participação nos lucros	1.962	10.196	0
6.01.01.16	Resultado de equivalência patrimonial	43.608	352.150	357.007
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	2.554	2.555	2.938
6.01.01.19	Resultado na perda de investimento	181.460	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.799	-44.378	-5.935
6.01.02.01	Contas a receber	-35	0	0
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-7.964	0	0
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-13.793	-622	-708
6.01.02.05	Fornecedores	3.233	704	-4.872
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	2.707	9.880	-438
6.01.02.07	Outras obrigações	-3.662	0	0
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	56.637	-54.340	117
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	0	-34
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	-29.324	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	29.570	-40.517	6.010
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	-18.269	-44.872
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	47.247	293.644
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-18.429	-69.495	-242.762
6.02.05	Dividendos recebidos	47.999	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.355	106.562	-5.261
6.03.02	Aumento nas obrigações de empréstimos e financiamentos	0	106.848	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-26.675	0	0
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-14.315	0	-47
6.03.09	Ações em tesouraria	0	-286	-5.214
6.03.10	Captação de empréstimos e financiamentos	30.345	0	0
6.03.11	Adiantantamento para futuro aumento de capital	15.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28	11	-5.090
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	221	210	5.300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	249	221	210

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	17.554	0	0	0	197.337
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783
5.04.10	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.554	0	0	0	2.554
5.04.11	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	15.000	0	0	0	15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-584.254	0	-584.254
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-584.254	0	-584.254
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.269	0	0	0	2.269
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-286	0	0	0	-286
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.555	0	0	0	2.555
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.971	0	-410.971
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.971	0	-410.971
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517
5.02	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	-2.276	0	0	0	-2.276
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.214	0	0	0	-5.214
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.938	0	0	0	2.938
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-377.126	0	-377.126
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-377.126	0	-377.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.455	-2.404	-4.196
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.455	-2.404	-4.196
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.455	-2.404	-4.196
7.04	Retenções	-188.361	-2.391	-7.411
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-978	0	0
7.04.02	Outras	-187.383	-2.391	-7.411
7.04.02.01	Amortização de mais valia	-5.403	-2.391	-7.411
7.04.02.02	Outras	-497	0	0
7.04.02.03	Resultado na perda de investimento	-181.460	0	0
7.04.02.04	Demandas judiciais	-23	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-196.816	-4.795	-11.607
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-43.387	-351.289	-351.766
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-43.608	-352.150	-357.007
7.06.02	Receitas Financeiras	221	861	5.241
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-240.203	-356.084	-363.373
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-240.203	-356.084	-363.373
7.08.01	Pessoal	24.425	32.166	3.697
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	319.626	22.721	10.022
7.08.03.01	Juros	319.626	22.721	10.022
7.08.05	Outros	-584.254	-410.971	-377.126
7.08.05.02	Prejuízos absorvidos	-584.254	-410.971	-377.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.279.172	1.746.464	1.862.404
1.01	Ativo Circulante	405.030	667.590	658.848
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.390	7.767	11.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	149.023	160.338	110.340
1.01.03	Contas a Receber	99.554	170.316	196.147
1.01.04	Estoques	93.343	299.025	314.981
1.01.04.01	Lotes a comercializar	93.343	299.025	314.981
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	59.720	30.144	26.243
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	23.998	0	0
1.01.08.03	Outros	35.722	30.144	26.243
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	35.722	30.144	26.243
1.02	Ativo Não Circulante	874.142	1.078.874	1.203.556
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	339.803	544.413	658.080
1.02.01.04	Contas a Receber	70.858	254.955	356.693
1.02.01.05	Estoques	180.636	198.886	196.861
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	180.636	198.886	196.861
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	88.309	90.572	104.526
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	38.204	0	0
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	0	2.065	2.156
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	625	5.619	4.289
1.02.01.10.06	Outros créditos	49.480	82.888	98.081
1.02.02	Investimentos	25.232	23.836	22.101
1.02.02.01	Participações Societárias	25.232	23.836	22.101
1.02.03	Imobilizado	9.013	10.109	21.757
1.02.04	Intangível	500.094	500.516	501.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.279.172	1.746.464	1.862.404
2.01	Passivo Circulante	950.159	1.203.615	682.288
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	56.500	67.989	48.140
2.01.01.01	Obrigações Sociais	56.500	67.989	48.140
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	56.500	67.989	48.140
2.01.02	Fornecedores	48.360	46.381	57.350
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	268.106	405.208	107.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	43.672	12.569	17.925
2.01.04.02	Debêntures	224.434	392.639	89.893
2.01.05	Outras Obrigações	525.584	652.987	438.013
2.01.05.02	Outros	525.584	652.987	438.013
2.01.05.02.04	Dividendos a pagar	0	0	390
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	448.641	435.051	215.049
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	21.872	23.192	20.581
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	7.507	1.359	933
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	16.747	77.329	88.243
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	30.817	116.056	112.817
2.01.06	Provisões	702	31.050	30.967
2.01.06.02	Outras Provisões	702	31.050	30.967
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	702	31.050	30.967
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	50.907	0	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	50.907	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.100.745	935.313	1.167.320
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	929.013	619.469	826.673
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	1.051	9.830
2.02.01.02	Debêntures	929.013	618.418	816.843
2.02.02	Outras Obrigações	119.980	197.719	234.808
2.02.02.02	Outros	119.980	197.719	234.808

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	21.995	90.747	131.874
2.02.02.02.05	Outras obrigações	97.985	106.972	102.934
2.02.04	Provisões	51.752	118.125	105.839
2.02.04.02	Outras Provisões	51.752	118.125	105.839
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	51.752	118.125	105.839
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-771.732	-392.464	12.796
2.03.01	Capital Social Realizado	1.760.787	1.581.004	1.581.004
2.03.01.01	Capital Social	1.760.787	1.581.004	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.072.511	1.054.957	1.052.688
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-10.607	-10.321
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	15.000	0	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.057.511	1.065.564	1.063.009
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.615.802	-3.031.548	-2.620.577
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	10.772	3.123	-319

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	474.418	265.134	227.901
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-305.573	-229.646	-232.414
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-305.573	-229.646	-232.414
3.03	Resultado Bruto	168.845	35.488	-4.513
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-378.806	-219.043	-251.775
3.04.01	Despesas com Vendas	-36.998	-37.969	-34.743
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-63.532	-78.353	-87.992
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-285.732	-103.740	-130.782
3.04.05.03	Outras despesas operacionais	-104.272	-103.740	-130.782
3.04.05.04	Resultado na venda participação societária	-181.460	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.456	1.019	1.742
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-209.961	-183.555	-256.288
3.06	Resultado Financeiro	-350.710	-219.565	-119.187
3.06.01	Receitas Financeiras	17.861	12.463	30.603
3.06.02	Despesas Financeiras	-368.571	-232.028	-149.790
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-560.671	-403.120	-375.475
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.298	-7.595	-6.223
3.08.01	Corrente	-20.298	-7.595	-6.223
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-580.969	-410.715	-381.698
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-580.969	-410.715	-381.698
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-584.254	-410.971	-377.126
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.285	256	-4.572
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-22,9	-18,33	-16,82

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-580.969	-410.715	-381.698
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-580.969	-410.715	-381.698
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-584.254	-410.971	-377.126
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.285	256	-4.572

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.774	178.714	-54.247
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.316	-206.202	-227.586
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-560.671	-403.120	-375.475
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.089	6.158	9.083
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	99	2.391	7.411
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-1.268	-22.987	-34.699
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	169.383	161.873	87.340
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-15.356	-37.717	1.818
6.01.01.07	Provisão para garantia	7.077	8.938	6.766
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	54.830	72.025	69.346
6.01.01.10	Provisão para perda na realização de estoques	-5	-6.480	-7.927
6.01.01.11	Provisão para participação nos lucros	4.645	10.196	6.676
6.01.01.12	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	123.357	0	0
6.01.01.13	Provisão gastos com escrituração	-1.962	-1.538	879
6.01.01.14	Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação disponível para venda	5.061	0	0
6.01.01.15	Resultado de equivalência patrimonial	-7.456	-1.019	-1.742
6.01.01.16	Baixas de Imobilizado	0	2.523	0
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	2.554	2.555	2.938
6.01.01.19	Perda por redução ao valor recuperável de operação disponível para venda	21.847	0	0
6.01.01.20	Resultado na perda de investimento	181.460	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	45.090	384.916	173.339
6.01.02.01	Contas a receber	27.806	216.640	214.150
6.01.02.02	Lotes a comercializar	10.682	-7.956	43.933
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-16.048	11.292	-26.091
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	15.525	220.002	77.587
6.01.02.05	Fornecedores	20.681	-10.969	-34.258
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.125	22.324	-21.837
6.01.02.07	Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de uso	0	-2.249	-3.940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.08	Outras obrigações	24.633	-55.669	-71.998
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	6.412	-904	2.016
6.01.02.10	Imposto de renda e contribuição social pago	-20.402	-7.595	-6.223
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-29.324	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	20.714	-58.070	204.017
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-572	-5.055	-4.159
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-518.009	-477.470	-199.183
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	545.970	427.472	411.703
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-4.589	-3.108	-4.344
6.02.05	Dividendos recebidos	2.065	91	0
6.02.06	Caixa líquido na venda de investimento	-4.151	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-55.865	-124.014	-159.860
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	42.345	0	100.741
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-40.285	-37.373	-164.485
6.03.06	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-15.647	-34.314	-66.084
6.03.08	Cessão de créditos recebíveis	-57.278	-52.041	-24.818
6.03.12	Ações em tesouraria	0	-286	-5.214
6.03.13	Adiantamento para futuro aumento de capital	15.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.377	-3.370	-10.090
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.767	11.137	21.227
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.390	7.767	11.137

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	17.554	0	0	0	197.337	4.364	201.701
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783	2.576	182.359
5.04.11	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	15.000	0	0	0	15.000	1.788	16.788
5.04.12	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.554	0	0	0	2.554	0	2.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-584.254	0	-584.254	3.285	-580.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-584.254	0	-584.254	3.285	-580.969
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504	10.772	-771.732

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.269	0	0	0	2.269	3.186	5.455
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-286	0	0	0	-286	0	-286
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	345	345
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.555	0	0	0	2.555	0	2.555
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	2.841	2.841
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.971	0	-410.971	256	-410.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.971	0	-410.971	256	-410.715
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.964	0	-2.243.451	0	392.517	4.156	396.673
5.02	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	-2.276	0	0	0	-2.276	97	-2.179
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	580	580
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.214	0	0	0	-5.214	0	-5.214
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-483	-483
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.938	0	0	0	2.938	0	2.938
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-377.126	0	-377.126	-4.572	-381.698
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-377.126	0	-377.126	-4.572	-381.698
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	492.591	271.662	235.747
7.01.02	Outras Receitas	492.591	271.662	235.747
7.01.02.01	Venda de lotes	472.679	203.092	201.257
7.01.02.02	Reversão de Provisão para distratos	15.603	66.114	29.186
7.01.02.03	Prestação de serviços	4.309	2.456	5.304
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-398.362	-282.788	-298.877
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-333.662	-258.978	-262.223
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.421	-23.810	-36.654
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-44.279	0	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	94.229	-11.126	-63.130
7.04	Retenções	-243.542	-109.898	-139.865
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.089	-6.158	-9.083
7.04.02	Outras	-241.453	-103.740	-130.782
7.04.02.02	Outros	-5.163	-31.715	-61.436
7.04.02.03	Provisão para demandas judiciais	-54.830	-72.025	-69.346
7.04.02.04	Resultado na perda de investimento	-181.460	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-149.313	-121.024	-202.995
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.317	13.482	32.345
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.456	1.019	1.742
7.06.02	Receitas Financeiras	17.861	12.463	30.603
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-123.996	-107.542	-170.650
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-123.996	-107.542	-170.650
7.08.01	Pessoal	49.931	57.022	47.189
7.08.01.04	Outros	49.931	57.022	47.189
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	49.931	57.022	47.189
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.471	14.123	14.069
7.08.02.01	Federais	38.471	14.123	14.069
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	368.571	232.028	149.790

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.01	Juros	368.571	232.028	149.790
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-580.969	-410.715	-381.698
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-584.254	-410.971	-377.126
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.285	256	-4.572

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O panorama macroeconômico brasileiro em 2023 apresentou uma interação complexa de avanços e desafios, exercendo influência direta no mercado imobiliário nacional. Enquanto a estabilização da inflação, as reformas econômicas e a política monetária, caracterizada pela redução das taxas de juros, impulsionaram o setor, o crescimento econômico moderado e os desafios socioeconômicos representaram obstáculos a serem superados.

Nesse cenário, os resultados alcançados ao longo do ano representam um notável avanço no processo de reestruturação da nossa empresa. Testemunhamos uma série de conquistas que atestam a resiliência, determinação e comprometimento da nossa equipe, refletindo em uma clara melhoria na operação da companhia.

Lançamos 8 empreendimentos, consolidando um VGV no %AVLL de R\$ 1,1 bilhão maior volume desde 2016 – crescimento de 18% vs. 2022, A vendas totais acumuladas da Companhia foram de R\$ 631 milhões no % AVLL com VSO de 41%.

Experimentamos um crescimento expressivo na Receita e no Lucro Bruto ajustado¹, com destaque para a margem bruta de 36% no acumulado de 2023 vs. 16% em 2022. No acumulado de 12 meses, registramos uma Receita líquida de R\$ 474 milhões, um aumento de 79% ante o mesmo período de 2022 e um lucro bruto ajustado¹ de R\$172 milhões em 2023 ante R\$ 42 milhões em 2022.

A Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (ADI), que concentra nossos empreendimentos lançados a partir de 2019 que passaram a ocorrer sob um Novo Modelo de Negócio (projetos com maiores margens, baixa exposição de caixa e em mercados com demanda robusta) encerrou o ano com uma receita REF (resultado exercícios futuros) de R\$ 1,2 bilhão e uma margem REF de 43%, evidenciando o êxito da retomada operacional com base nesse novo formato.

Comprometidos com a eficiência operacional, redução de custos e despesas, alcançamos um EBITDA ajustado² de R\$ 21 milhões e uma geração de caixa operacional de R\$ 31 milhões no ano.

Houve também grande evolução no plano de resolução de passivos atrelados a SPE's anteriores a 2019. Em 2023, concluímos, a venda de 39 SPE's 2018-, reduzindo o passivo da Companhia em um montante precificado em mais de R\$181 milhões. Também disponibilizamos à venda outras SPE's 2018- com o objetivo de concentrar o foco da administração da companhia nos novos lançamentos e nos empreendimentos lançados a partir de 2019.

Neste mesmo ano em que a Companhia completa seus 50 anos, seu último trimestre foi marcado por uma conquista significativa na readequação da estrutura de capital, publicada em fato relevante no dia 15 de dezembro de 2023, que nos posiciona de forma sólida para o futuro:

- a. Reperfilamento de aproximadamente R\$ 498 milhões das Debentures emitidas pela Companhia para um prazo total de 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal, além da redução do custo médio de CDI+6% para CDI+2% ao ano;

¹ Desconsidera mais valia e juros capitalizados da linha de custos.

² Isolou-se o efeito da venda de subsidiária com projetos 2018- de R\$ 181 milhões e operações classificadas para venda de R\$ 44 milhões.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Além disso aprovamos um aumento de capital de R\$ 685 milhões, efetivado em janeiro de 2024 que compreende:

- a. Conversão de R\$537 milhões de dívidas financeiras (saldo remanescente das debentures), que representará uma redução de 51% do saldo total;
- b. Por fim um aporte de R\$ 147 milhões que será utilizado para reforçar o caixa da companhia, possibilitando o investimento em aprovações de novos projetos, lançamentos, obras etc.

Após finalizado o aumento de capital, agora contamos também com o Ulbrex Asset Management como novo acionista de referência, que se junta ao Fundo Pátria no bloco de controle da Companhia. Estamos confiantes de que a vasta experiência financeira e imobiliária de nosso novo acionista será valiosa para o desenvolvimento dos nossos negócios.

Olhando para o futuro, reconhecemos os desafios que ainda enfrentamos na reestruturação da Companhia e continuaremos a concentrar nossos esforços no desenvolvimento de projetos dentro do nosso novo modelo de negócio.

Apesar de satisfeitos com os progressos alcançados até agora, é imperativo reconhecer que ainda há muito trabalho a ser feito. A transformação da empresa é um processo longo e complexo e não podemos subestimar os desafios que surgirão no caminho. Manteremos uma abordagem conservadora em relação à exposição de caixa e ao controle de custos e despesas, estando sempre preparados para ajustar nossas estratégias conforme necessário.

A dedicação contínua do time Alphaville é essencial para garantir a execução eficaz dos projetos da Companhia em um mercado com incertezas e desafios operacionais que exigirão esforço constante e compromisso inabalável de todos os envolvidos. Atingir novos patamares de sucesso será uma jornada desafiadora e estaremos focados para alcançá-los.

Cláusula compromissória

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

Relacionamento com auditores independentes

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

A Administração

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional*a. Atividade operacional*

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla AVLL3.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

O desenvolvimento dos empreendimentos é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma independente ou, principalmente, através de parcerias imobiliárias com os proprietários dos terrenos. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Conforme mencionado na Nota 28 (b), em razão da consumação do aumento de capital ocorrida em 24 de janeiro de 2024 com a assinatura do acordo de acionistas entre os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Ulbrex Asset Management, foi estabelecido bloco de controle enquanto acionistas da Companhia.

b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia

A Companhia buscando atender os objetivos e expectativas dos acionistas, dos participantes do mercado, dos seus clientes e colaboradores, decidiu iniciar o plano de reestruturação operacional, financeira e de capital. Esse plano iniciou-se em 2019, com a definição e a consolidação do novo modelo de negócios, com a definição e início do processo de alienação de investimentos em empreendimentos não estratégicos (Legado) e com a reestruturação financeira e de capital da Companhia. Descrevemos detalhadamente abaixo cada um desses eventos e também, os impactos e as suas consequências na execução do plano frente a atual e futura situação financeira da Companhia:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(i) Consolidação do novo modelo de negócios*

Desde 2019, a Companhia revisou seu modelo de negócio estabelecendo novas premissas para o lançamento de novos empreendimentos, tais como: (i) a revisão das cidades de atuação em função da população e renda per capita; (ii) margem imobiliária mínima, excluindo a margem financeira decorrente do financiamento dos clientes; (iii) combinação da postergação do início das obras com a redução do prazo de financiamento a clientes, resultando em exposição de caixa próximo a zero e, (iv) venda com alienação fiduciária, entre outras. Desde então, todos os novos empreendimentos foram lançados seguindo este “Novo Modelo” através de Sociedades de Propósito Específico “SPEs” consolidadas em uma sub *holding* denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (“ADI”), subsidiária integral da Alphaville S.A. (“AVLL”).

Das SPEs referentes aos empreendimentos lançados anteriormente a 2018, das quais 36 SPEs são controladas pela AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), cujo controle foi alienado em 2023, como descrito em tópico específico a seguir, e o restante das SPEs estão sob controle da ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda., que permanece como subsidiária integral da Alphaville S.A. (“AVLL”).

(ii) Alienações de investimentos não estratégicos - Legado

Seguindo a estratégia descrita na Nota Explicativa 1.b.i, a Companhia concluiu a alienação integral do controle da holding AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual possui participação em 36 SPEs (“Legado”) que desenvolveram os empreendimentos lançados antes de 2018 e que se encontram concluídos. O Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Flama”) assumiu a obrigação e responsabilidade de honrar a maioria dos passivos operacionais relacionados aos empreendimentos registrados nas SPEs controladas pela ALE. Em contrapartida, a AVLL fará jus ainda ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinadas superveniências ativas e passivas previstas na transação. Como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da AVLL, além de duas séries de bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023.

Por fim, levando em consideração o objetivo e a intenção da Companhia em relação a alienação do Legado remanescente, que engloba a subsidiária integral Cauaxi e suas controladas aliado as propostas que vem recebendo, os ativos e passivos relacionados a determinados empreendimentos da Cauaxi foram devidamente reclassificados em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para ativo e passivo não circulante mantido para venda.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(i) Alienações de investimentos não estratégicos – Legado--Continuação*

Maiores informações sobre a conclusão da venda da ALE e suas controladas e dos planos e andamento do processo de venda da Cauaxi e suas controladas, estão descritos nas Notas Explicativas 7.e e 7.f.

(ii) Renegociação das dívidas, conversão e integralização de capital

Em 15 de dezembro de 2023, a Companhia, os respectivos credores e acionistas, celebraram o acordo de investimentos com cláusulas suspensivas, o qual prevê os seguintes compromissos:

- integralização de capital na Companhia por meio de um aporte financeiro do acionista Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) gerido pelo Pátria Investimentos;
- a conversão de parte da dívida das debentures em capital social pela Ulbrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (FIP Ulbrex);
- transferência da titularidade da dívida com o antigo acionista BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (Blackstone) para o Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) e Ulbrex Asset Management e, em ato seguinte, essa dívida foi convertida em capital social;
- renegociação dos prazos e taxas das Debêntures de 1ª Emissão.

Subsequentemente a data base destas demonstrações financeiras, em 24 de janeiro de 2024 foi realizada a Reunião de Conselho de Administração, que aprovou a integralização de capital de R\$ 684.792, representada pela conversão de dívidas no montante de R\$ 537.410 e o aporte financeiro do acionista controlador de R\$ 147.382, dos quais R\$ 15.000 foram antecipados em 22 de dezembro de 2023 e apresentados na rubrica de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no Patrimônio Líquido.

Adicionalmente, na mesma data, a Companhia concluiu a renegociação das Debentures de 1ª emissão, passando o saldo remanescente de R\$ 498.183 a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal e um custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, conseqüentemente, na data da conclusão da operação foi apurado um ganho de R\$ 78.003, oriundo do ajuste a valor justo, líquidos dos impactos tributários diferidos.

Por fim, em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 26 de janeiro de 2024, foi aprovado o aumento de capital adicional no montante de R\$ 62 oriundos da conversão dos bônus de subscrição – série 2 e a emissão de 29.756.506 novas ações, a favor do Fundo Flama.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(ii) Renegociação das dívidas, conversão e integralização de capital-Continuação*

A Administração entende que essa é a etapa final da “Reestruturação operacional, financeira e de capital” da Companhia e que representa uma mudança importante na estrutura de capital, nos negócios e na sua continuidade, trazendo principalmente, novas perspectivas para os próximos anos devido a: (i) entrada de um novo investidor na Companhia, o Ulbrex Asset Management, que contribuirá para o desenvolvimento dos seus negócios; (ii) redução de 52% do endividamento da Companhia; (iii) reperfilamento do saldo remanescente das debêntures e o (iv) aporte de capital em recursos equivalentes de caixa para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

(iii) Situação financeira e posição de liquidez da Companhia – Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 584.254 (R\$ 410.971 em 31 de dezembro de 2022), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.615.802 (R\$ 3.031.548 em 31 de dezembro de 2022), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 545.129 (31 de dezembro de 2022 em R\$ 536.025), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 771.732 (31 de dezembro de 2022 em R\$ 392.464), decorrente basicamente do resultado da venda de investimento na controlada AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), e do custo financeiro de suas dívidas, além do volume de rescisões de contratos de vendas com clientes (distratos) e de ações judiciais dos empreendimentos lançados até 2018.

Essa situação implica na necessidade de a Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional, seja pela geração de fluxo de caixa operacional, seja pela monetização de seus recebíveis, renegociação das dívidas, ou pelo aporte de capital dos acionistas.

Considerando a “Reestruturação operacional, financeira e de capital” mencionada na Nota explicativa 1.b e os eventos subsequentes descritos na Nota explicativa 28, a Administração entende que a geração de fluxo de caixa operacional e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis**2.1. Declaração de conformidade**

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, bem como que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovada pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 28 de março de 2024.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que contemplam as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita dessa atividade, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária e loteamentos no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

a) Demonstrações financeiras individuais

A Companhia apresenta suas participações em controladas, nas suas demonstrações financeiras individuais, usando o método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.2. Base de elaboração--Continuação****b) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda ("ADI") controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019, ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi") controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018 e Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre as quais detém a totalidade das ações/quotas representativas do capital social (Nota 7). O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as "SPEs") nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão identificadas como controladora e consolidado, respectivamente.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais****2.4.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

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

(i) Principais, Estimativas e premissas

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

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

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b) Provisão por redução ao valor recuperável de ativos financeiros*(i) Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária*

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, podendo vir a ocorrer o cancelamento da operação de venda (distrato). Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Adicionalmente, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 para reconhecer as perdas esperadas ao longo da vida útil, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação**

- (ii) Provisão para risco de estimativa do valor recuperável de Ativos destinados a venda

Ativos e destinados a venda incluem Ativos financeiros e não financeiros. É utilizada uma abordagem de avaliação combinada entre os critérios de avaliação de ambos os Ativos para determinar se uma perda por impairment deve ser reconhecida.

Baseado nessas avaliações, valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos na determinação do percentual de evolução da obra (PoC), base para determinação do reconhecimento das receitas e, conseqüentemente, dos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

d) Realização e reconhecimento de imposto de renda diferido

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação****e) Provisões****(i) Demandas judiciais**

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

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

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

(ii) Garantias

O Grupo concede o exercício de garantia sobre as benfeitorias realizadas com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida baseado em estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

f) Reconhecimento de Receita

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.2. Reconhecimento de receitas e despesas**

A Companhia adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sendo observados os seguintes procedimentos:

(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)

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

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

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias - lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (NOTA 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação****(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)--Continuação**

- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, atrelados à produção, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação****(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)--Continuação**

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

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar (Nota 6), de acordo com a política contábil (Nota 2.4.7);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, , atrelados à produção, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação****(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)--Continuação**

- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas dessas unidades imobiliárias - lotes não são registradas no resultado da Companhia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Companhia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

2.4.3. Instrumentos financeiros

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação

2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Ativos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação****(i) Ativos financeiros--Continuação****Desreconhecimento (baixa)**

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

(ii) Passivos financeiros

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação****(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros – contratos imobiliários**

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

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

(iv) Provisão para distratos

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

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

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

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

2.4.5. Contas a receber

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.7. Lotes a comercializar**

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

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

2.4.8. Gastos com intermediação das vendas - Comissões

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

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

2.4.9. Provisão para garantia

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo constitui a provisão com base no histórico de gastos e proporcionalmente ao andamento da obra.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.10. Investimentos em controladas**

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

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

Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

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

2.4.11. Intangível

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.11. Intangível--Continuação**

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

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.12. Imobilizado**

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

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

A controladora e as controladas que adotam o Lucro Real para fins de determinação do lucro tributável não possuem expectativas de geração de lucros tributáveis futuros, motivo pelo qual não estão refletidos nas demonstrações financeiras os seus créditos tributários.

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

2.4.14. Obrigações com cessões de direitos creditórios

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

2.4.15. Outros benefícios a empregados

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.16. Provisões**

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

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

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

2.4.17. Imposto sobre receita operacional bruta

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos.

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

2.4.18. Ações em tesouraria

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.19. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

As obrigações na aquisição de unidades imobiliárias - lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("*pro-rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

2.4.20. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**2.4. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4.21. Ativo não circulante mantido para venda**

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações ao IAS1 tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia e não possui acordos de financiamento de fornecedores em vigor que possam causar qualquer impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	249	221	3.390	7.767
Caixa e equivalentes de caixa	249	221	3.390	7.767

4.2. Aplicações financeiras

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Certificados de depósitos bancários (i)	147.266	157.486
Créditos restritos (ii)	1.757	2.852
	149.023	160.338

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 98% a 100% (97% a 100% no exercício de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.4.2 (ii)), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao valor justo, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

5. Contas a receber e outros créditos**5.1 Contas a receber**

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de lotes	190.399	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(6.464)	(48.402)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(13.523)	(244.842)
	170.412	425.271
Circulante	99.554	170.316
Não circulante	70.858	254.955

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação**

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

Vencimento	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas:		
Até 90 dias	3.639	14.749
De 91 até 180 dias	560	7.764
Acima de 180 dias	2.822	62.478
Total vencidas	7.021	84.991
A vencer:		
2024	102.203	386.182
2025	45.376	100.335
2026	19.706	43.097
2027	6.940	32.958
2028	3.387	26.122
2029	2.640	20.297
2030 em diante	3.126	24.533
Total a vencer	183.378	633.524
Total de vencidas e a vencer	190.399	718.515
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(6.464)	(48.402)
(-) Provisão para risco de crédito (inclui distratos)	(13.523)	(244.842)
Total Geral	170.412	425.271

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Venda de lotes – Receita operacional líquida – (Nota 20) foi R\$ 1.268 (R\$ 22.987 em 31 de dezembro de 2022). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.22. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,08% em 31 de dezembro de 2023 (5,93% em 31 de dezembro de 2022), líquida do índice de atualização monetária.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação**

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

Provisões para risco de crédito

O saldo da provisão para risco de crédito, incluindo distratos) é considerado suficiente pela Administração para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas, revisadas trimestralmente pela Administração, que nesse ano apresentam uma melhora nos percentuais devido a venda de parte legado (Nota 7.e) além do incremento de vendas com alienação fiduciária, conforme demonstrado a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 0,4% (2,2% em 31 de dezembro de 2022);
- b) "vencidos até 90 dias" 0,7% (7% em 31 de dezembro de 2022);
- c) "vencidos entre 91 e 180 dias" 1,3% (14,4% em 31 de dezembro de 2022);
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 13,4% (14,5% em 31 de dezembro de 2022).

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 84,7% em 31 de dezembro de 2023 (85,6% em 31 de dezembro de 2022)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito (Nota 5.1)	Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(310.926)	160.600
Adições	(80.805)	43.711
Reversões	146.889	(72.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233
Adições	(17.345)	9.599
Reversões	38.585	(15.483)
Baixa SPEs vendidas (Nota 7.e.i)	148.968	(90.721)
Reclassificação para ativo não circulante mantido para venda (Nota 7.f.i)	61.111	(29.691)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(13.523)	5.937

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação****5.1.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios**

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

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

Saldo das operações			Consolidado	
Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	31/12/2023	31/12/2022
2016	60.263	45.690	121	333
2017	66.181	47.814	882	3.722
2019	47.575	40.678	1.721	2.537
2020	429.964	305.701	28.165	138.181
2022	42.901	36.684	7.853	23.303
Total de Créditos cedidos			38.742	168.076
Circulante			16.747	77.329
Não circulante			21.995	90.747

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.2. Outros ativos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Crédito com parceiros nos empreendimentos (i)	-	-	34.035	34.709
Despesas e juros apropriar	-	-	6.282	549
Quotas de fundo de investimento imobiliário (ii)	13.779	-	13.779	20.240
Depósito judicial	682	294	777	23.512
Créditos de impostos (iii)	981	1.325	25.885	27.720
Outros créditos (iv)	98	129	4.444	6.302
	15.540	1.748	85.202	113.032
Circulante	1.080	1.454	35.722	30.144
Não circulante	14.460	294	49.480	82.888

- (i) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos, preponderantemente referente a adiantamentos a ser reembolsados após o lançamento dos respectivos empreendimentos, conforme contrato de parceria imobiliária.
- (ii) Quotas subordinadas do AUSA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) sujeitas a variações monetárias (IGP-M ou IPC-A) e risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da ex- controlada "ALE" para a Companhia.
- (iii) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação.
- (iv) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Lotes a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	-	120.245	145.611
Lotes em desenvolvimento	-	-	62.132	46.302
Lotes concluídos	-	-	6.514	80.210
Mais valia por estoque (Nota 7.d)	-	-	79.151	95.845
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5.1)	-	-	5.937	132.233
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	(2.290)
	7.964	-	273.979	497.911
Circulante	-	-	93.343	299.025
Não circulante	7.964	-	180.636	198.886

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	133.611	-	57.242	-	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	88.697	-	(81.538)	-	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	6.038	-	1.580	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	10.750	14.230	(341)	1.338
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.103	4.182	(79)	(85)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.242	4.043	198	66
Ágio na aquisição de empreendimentos. em SPEs			937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização de ágio em empreendimentos em SPEs			(356.565)	(339.871)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo			-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)			-	-	-	-	3.121	(1.635)	7.678	(300)
Total investimentos			809.672	598.020	(22.716)	-	25.232	23.836	7.456	1.019
Provisão para perda no investimento										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	(759.237)	(20.892)	(351.446)	-	-	-	-
Outros(as) - (i)			-	(703)	-	(704)	-	-	-	-
Total investimentos			-	(759.940)	(20.892)	(352.150)	-	-	-	-
			809.672	(161.920)	(43.608)	(352.150)	25.232	23.836	7.456	1.019

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação

b) Informações das principais investidas

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	424.034	255.731	290.423	138.064	133.611	117.667	57.242	45.542
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	190.265	13.128	128.477	13.154	61.788	(26)	(81.538)	(27)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	8.083	3.687	2.045	3.687	6.038	(676)	1.580	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	30.232	39.517	3.716	6.237	26.516	33.280	(1.436)	1.116
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.867	16.849	971	122	15.896	16.727	(315)	(342)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	15.899	9.939	6.969	1.602	8.930	8.337	512	138
Total investimentos			685.380	338.851	432.601	162.866	252.779	175.309	(23.955)	46.427

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para perda no investimento										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	934.238	-	1.693.475	-	(759.237)	(6.259)	(351.446)
Total investimentos			-	934.238	-	1.693.475	-	(759.237)	(6.259)	(351.446)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**c) Informações das principais investidas**

	"ADI"		"Cauaxi"		"Alpha Casas"	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixas e equivalente de caixa	88	102	820	62	-	592
Ativo circulante	4.264	5.138	1.088	989	1	593
Ativo não circulante	419.770	250.593	189.177	12.139	8.082	1.818
Passivo circulante (i)	287.007	136.126	81.699	13.154	2.045	3.088
Passivo não circulante (i)	3.416	1.938	46.778	-	-	-
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	1.858	-	-	-	-	-
Custos operacionais	(10.246)	-	(778)	-	(56)	-
Depreciação e amortização	(518)	(112)	-	-	-	-
Resultado financeiro	(6.934)	(736)	12	-	(14)	-
Resultado operação continuada	57.242	45.542	(81.538)	(27)	1.580	-

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

d) Movimentação dos investimentos e provisão para perda no investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	(161.920)	123.126	23.836	22.101
Equivalência patrimonial	(43.608)	(352.150)	7.456	1.019
Aumento de capital e AFAC	18.429	69.495	-	-
Transferência de quotas (i)	267.719	-	-	-
Transferência dívida e outros (Nota 7.e)	751.426	-	-	-
Baixa de investimento "ALE" (Nota 7.e)	15.410	-	-	-
Dividendos recebidos	(47.999)	-	(4.028)	-
Amortização/baixa da mais valia (ii)	(16.694)	(2.391)	3.800	(2.932)
Parcela investimento destinado a venda	26.909	-	-	-
Outros investimentos	-	-	(5.832)	3.648
Saldo final	809.672	(161.920)	25.232	23.836

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

e) Aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Mais valia	31/12/2023			31/12/2022		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(247.795)	79.151	326.946	(231.101)	95.845
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(356.565)	581.326	937.891	(339.871)	598.020

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Alphaville S.A., além do bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023 e descrito na Nota Explicativa 17.5. O resultado da venda na controladora foi de R\$ 181.460, os quais estão registrados na rubrica de Outras despesas e receitas, liquidas.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía como acionistas majoritários os veículos de investimentos do Pátria Investimentos ("Fundos Pátria") com participação de 61,7% e volume total de 17.657.662 ações ordinárias.

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

iii) Composição do resultado na venda participações societárias

	Saldo – R\$
Valor da venda "ALE"	(179.779)
Complemento de preço venda "ALE"	(5.800)
Baixa do valor do investimento "ALE"	15.410
Baixa do ágio nos empreendimentos "ALE"	(11.291)
	(181.460)

iv) Efeito da operação no patrimônio líquido da Controladora

	Saldo – R\$
Patrimônio líquido Controladora em dezembro 2022	(395.587)
Decomposição do resultado do período:	
Aumento de capital	179.783
Resultado da venda da "ALE"	(175.660)
(=) Impacto no patrimônio líquido desta operação	4.123
Resultado operacional do semestre	(126.265)
Plano de remuneração baseado em ação	1.276
(=) Patrimônio líquido Controladora em 31/12/2023	(516.453)

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado--Continuação****v) Contas a receber de alienação de investimentos**

Conforme mencionado acima (Nota 7.e), a Companhia fará jus ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinadas superveniências ativas e passivas previstas na transação. Segue a movimentação do período:

	Controladora
Contas a receber de alienação de investimentos em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda (Nota 23)	(123.357)
Contas a receber de alienação de investimentos em 31 de dezembro de 2023	38.204

g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda

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

Os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Ativos e passivos destinados a venda" conforme abaixo:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda--Continuação****i) Ativos e passivos reclassificados**

	Controladora	Consolidado
Ativo		
Circulante		
Contas a receber	-	(19.629)
Provisão para distratos contas a receber	-	15.152
Lotes a comercializar	-	(27.726)
Demais contas a receber	-	(5.567)
Total do ativo circulante	-	(37.770)
Não circulante		
Contas a receber	-	(24.728)
Provisão para distratos contas a receber	-	19.941
Outros créditos	-	(3.165)
	-	(7.952)
Investimentos em participações societárias	-	(123)
Total do ativo não circulante	-	(8.075)
Total do ativo (*)	-	(45.845)
	Controladora	Consolidado
Passivo		
Circulante		
Fornecedores	-	(10.154)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	(6.698)
Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	-	(3.395)
Outras obrigações	-	(18.566)
Passivos sobre ativos destinados a venda	26.909	-
Provisão para demandas judiciais	-	(627)
Total do passivo circulante	26.909	(39.440)
Não circulante		
Provisão para demandas judiciais	-	(10.660)
Outras obrigações	-	(807)
Total do passivo não circulante	-	(11.467)
Patrimônio líquido		
Total do passivo e patrimônio líquido	26.909	(50.907)

(*) Composição dos ativos de operações destinadas a venda no consolidado:

Ativos reclassificados	45.845
Provisão para perda sobre as operações destinadas a venda	(21.847)
Ativos de operações destinadas a venda	23.998

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda--Continuação****ii) Resultado das operações destinadas a venda****Demonstração do resultado**

Receita operacional líquida	(4.194)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	5.783
(Despesas) receitas operacionais	
Despesas com vendas	1.833
Despesas gerais e administrativas	67
Outras (despesas) receitas operacionais	4.483
Despesas financeiras	14.849
Receitas financeiras	(494)
Imposto de renda e contribuição social corrente	105
Resultado líquido das operações destinadas a venda	22.432

iii) Composição do resultado de operações destinadas a venda

Nesse processo recebemos propostas para venda de determinadas SPEs do Legado por investidores cuja avaliação inicial predispôs uma perda em relação ao seu valor contábil. Dessa forma a Companhia registrou uma provisão para perda a valor justo no montante de R\$ 12.799 no exercício.

Resultado de operações destinadas a venda	(22.432)
Provisão para perda sobre as operações destinadas a venda	(21.847)
	<u>(44.279)</u>

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

A movimentação dos itens de imobilizado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está sumarizada a seguir:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Custo			
Hardwares	-	477	477
Móveis e utensílios	-	4	4
Máquinas e equipamentos	-	73	73
Direito de uso de hardware	-	440	440
	-	994	994
Depreciação acumulada			
Hardwares	-	(78)	(78)
Móveis e utensílios	-	(4)	(4)
Máquinas e equipamentos	-	(34)	(34)
Direito de uso de hardware	-	(440)	(440)
	-	(556)	(556)
Total imobilizado	-	438	438

Descrição	Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Custo				
Hardwares	3.057	133	(2.673)	516
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	414	147	-	561
Móveis e utensílios	1.123	-	(1.119)	4
Máquinas e equipamentos	508	34	(435)	107
Direito de uso de ativo	2.102	34	-	2.136
Direito de uso de hardware	1.234	-	(793)	441
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	16.164	348	(5.020)	11.491
Depreciação acumulada				
Hardwares	(2.673)	(83)	2.673	(83)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(6)	(90)	-	(96)
Móveis e utensílios	(1.120)	(3)	1.119	(4)
Máquinas e equipamentos	(435)	(35)	435	(35)
Direito de uso de ativo	(106)	(422)	-	(528)
Direito de uso de hardware	(793)	(440)	793	(440)
Imóveis e Instalações	(771)	(370)	-	(1.141)
Total da depreciação	(6.055)	(1.443)	5.020	(2.478)
Total imobilizado	10.109	(1.095)	-	9.013

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Intangível

A movimentação dos itens de intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Software - (a)	935	-	935	1.357
Outros intangíveis - (b)	-	-	499.159	499.159
Total	935	-	500.094	500.516

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão sumarizadas a seguir:

Descrição	Controladora				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortização	31/12/2023
Custo					
Software – Custo	-	1.357	-	-	1.357
Software - Amortização (a)	-	-	-	(422)	(422)
	-	1.357	-	(422)	935

Descrição	Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortização	31/12/2023
Custo					
Software – Custo	58.454	-	(57.098)	-	1.356
Software - Amortização (a)	(57.097)	-	57.098	(422)	(421)
	1.357	-	-	(422)	935

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Intangível--Continuação**b) Alocação de ágio por mais valia**

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição originária da AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), esses ativos estão atualmente distribuídos entre as controladas "ADI" e "Cauaxi". A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2022	Amortização	31/12/2020	Amortização	31/12/2023
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado no mercado de ações. Em 31 de dezembro de 2023 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

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

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

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

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

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 422.129 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 444.591 em 31 de dezembro de 2022) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	-	-	-	843
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	-	-	-	6.388
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	-	-	-	6.389
NC 12	mar/24	CDI + 8,5%	14.979	-	14.979	-
CCB 13	jan/24	SELIC + 7,17%	15.238	-	15.238	-
NC 14	jan/24	CDI + 8,5%	1.295	-	1.295	-
CCB 15	jan/24	SELIC + 7,31%	-	-	12.163	-
(-) Custo de transação			(3)	-	(3)	-
			31.509	-	43.672	13.620
Parcela circulante			31.509	-	43.672	12.569
Parcela não circulante			-	-	-	1.051

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos na Controladora no montante total de R\$ 1.824 referente aos juros e R\$ 17.295, no Consolidado, sendo R\$ 13.609 referente ao principal e R\$ 3.686 referente aos juros.

Em abril 2023, a Companhia realizou a captação de R\$ 14.125 através de uma Nota Comercial com o Banco Pine, com vencimento final em março de 2024, carência de 3 meses e taxa de CDI + 10,56%, sem constituição de garantia. Em 06 de setembro de 2023, a Companhia realizou a renegociação para aumento da carência em mais 6 (seis) meses, taxa de CDI + 8,5% e com garantia de cessão fiduciária de direito creditórios.

Em julho 2023, a Companhia realizou a captação de R\$ 15.000 através de uma CCB com o Banco Industrial, com vencimento final em janeiro de 2024, pagamento de juros mensal pela taxa de SELIC + 7,17%, sem constituição de garantia.

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

Em outubro de 2023, o Grupo realizou a captação de R\$ 12.000 através de uma CCB com o Banco Industrial, através da controlada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com vencimento em janeiro de 2024 e pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final, sem constituição de garantia.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	-	-	12.569
2024	31.509	-	43.672	1.051
Total	31.509	-	43.672	13.620

Os saldos de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2023 foram baixados, mediante a venda das SPes, conforme Nota 7.e.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total dos encargos financeiros	186.029	161.873
Encargos financeiros capitalizados	-	(2.942)
Baixa das vendas das SPes	14.633	-
Encargos financeiros líquidos (Nota 23)	200.662	158.931
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar</u>		
Saldo inicial	15.157	16.106
Encargos financeiros capitalizados	-	2.942
Baixa das vendas das SPes	(14.633)	-
Encargos apropriados ao resultado	(524)	(3.891)
Saldo final (Nota 6)	-	15.157

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Debêntures

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Primeira emissão – primeira série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	94.573	81.251	94.573	81.251
Primeira emissão – segunda série – Investidora (i)	60.874	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	94.009	80.766	94.009	80.766
Primeira emissão (ii)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	848.268	-	848.268	711.798
Quarta emissão (iii)	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	18.147	-	18.147	31.702
Oitava Emissão (iv)	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	98.450	106.848	98.450	106.848
(-) Custo de Transação				-	-	-	(1.308)
				1.153.447	268.865	1.153.447	1.011.057
Parcela circulante				224.434	175.074	224.434	392.639
Parcela não circulante				929.013	93.791	929.013	618.418

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

- (i) Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debentures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000, e vencimento em janeiro de 2024, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

11. Debêntures--Continuação

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

Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$ 500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$ 150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$ 150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade da Companhia na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, a Companhia aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$ 660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia. Em 07 de Agosto de 2020, a Companhia obteve aprovação para a suspensão do pagamento de juros pelo período de 06 meses, onde as parcelas de juros devidas foram incorporadas ao valor nominal das Debêntures.

O Grupo está sujeito a índices e limites de adimplência ("*covenants*"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não atendeu ao *covenant* referente a primeira emissão de debêntures, no entanto, conforme Ata da Assembleia Geral de Debenturista, realizada em 28 de dezembro de 2023, foi deliberado a não declaração do vencimento antecipado das obrigações no caso de inobservância do índice financeiro. Ainda nessa AGD, foi deliberado a obtenção do *waiver* para a postergação das parcelas de amortização do valor nominal e da remuneração vencidas em 2022 e 2023, para que o Debenturista e a Companhia possam dar continuidade às tratativas de repactuações das obrigações financeiras.

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Debêntures--Continuação

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	175.074	-	392.639
2024	224.434	16.779	224.434	107.641
2025 em diante	929.013	77.012	929.013	510.777
	1.153.447	268.865	1.153.447	1.011.057

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Controladora			Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Quarta emissão (ii)	13.393	4.387	17.780	13.393	4.387	17.780
Oitava Emissão (vi)	13.283	7.574	20.857	13.283	7.574	20.857
	26.676	11.961	38.637	26.676	11.961	38.637

12. Adiantamentos de clientes

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

13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pelo Grupo decorrente da venda de unidades imobiliárias – lotes cabentes ao proprietário dos terrenos onde o empreendimento foi desenvolvido, a serem repassados conforme previsto nos contratos de venda e de parceria imobiliária.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	127.193	1.935	7.678	136.806
Complemento de provisão (Nota 22)	71.712	229	84	72.025
Pagamento ou realização de provisão	(56.158)	(420)	(3.078)	(59.656)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	142.747	1.744	4.684	149.175
Baixa provisão das vendas das SPEs (Nota 7.e)	(102.501)	(1.464)	(4.125)	(108.090)
Reclassificação p/ disponível p/ venda (Nota 7.f)	(27.838)	(560)	(137)	(28.535)
Baixa provisão SPE vendida	(9.375)	-	-	(9.375)
Complemento de provisão (Nota 22)	51.775	2.952	103	54.830
Pagamento ou realização de provisão	(5.280)	-	(271)	(5.551)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.528	2.672	254	52.454
Circulante	702	-	-	702
Não circulante	48.826	2.672	254	51.752

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2023, corresponde a R\$ 682 e R\$ 777 (R\$ 294 e R\$ 23.512 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante (Nota 5.2).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação**b) Processos cíveis, tributários e trabalhistas com estimativa de perda "Possível"**

O Grupo é parte 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:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Processos cíveis	4.783	97.583
Processos tributários	18.378	23.036
Processos trabalhistas	323	2.594
	23.484	123.213

Em função da venda do legado, R\$ 69.010 de ações das SPES vendidas em 05 abril de 2023 deixaram de ser de responsabilidade do Grupo (Nota Explicativa 7.e.). Adicionalmente, houve redução de R\$ 28.016 decorrente de ações das SPES disponíveis para venda.

Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal cujos requerimentos formais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, bem como 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 do terreno em prospecção com áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais. Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação**c) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

O Grupo assume o compromisso contratual de concluir o empreendimento no das 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. Conforme mencionado na Nota 24, o custo orçado para a conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2023 totaliza R\$ 1.198.567, sendo R\$ 662,454 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 536.113 com as unidades em estoque.

d) Compromissos

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

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

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de dezembro de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(584.254)	(410.971)	(560.671)	(403.120)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	198.646	139.730	190.628	137.061
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(9.666)	(39.794)
Resultado na venda de investimento	(61.696)	-	(61.993)	-
Plano de ações	(868)	(869)	(868)	(869)
Resultado com equivalência	(14.827)	(119.731)	2.535	346
Despesas não dedutíveis e outras	(2.259)	-	(2.259)	(18.996)
Créditos tributários não reconhecidos	(118.996)	(19.130)	(138.675)	(85.343)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(20.298)	(7.595)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	-3,6%	-1,9%

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

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 407.967 (R\$ 954.785 em 2022).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impostos diferidos (i)	-	-	34.575	38.724
Impostos a pagar	7.503	-	9.581	11.812
Aquisição de participações societárias	22.981	-	23.362	24.114
Obrigações com investidores	-	-	20.677	-
Provisão para garantia	-	-	11.272	11.443
Distratos a pagar (ii)	-	-	8.835	67.463
Arrendamento mercantil, líquido (iii)	44	-	2.008	2.571
IPTU a pagar	-	-	236	15.437
Provisão gastos com escrituração (iv)	-	-	2.779	10.716
Termo de compromisso para obras externas (v)	-	-	-	16.300
Obrigações com compra de imóveis	-	-	3.733	-
Contas a pagar e outros	5.803	2.275	11.744	24.448
Total outras obrigações	36.331	2.275	128.802	223.028
Circulante	5.847	-	30.817	116.056
Não circulante	30.484	2.275	97.985	106.972

- (i) 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)).
- (ii) Refere-se a valores a devolver a clientes por contratos distratados efetivos a serem pagos em parcelas mensais fixas, conforme a característica de cada contrato e legislação específica.
- (iii) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.
- (iv) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (v) Refere-se ao compromisso de execução de obras externas aos empreendimentos, assumido junto a determinados órgãos públicos durante o processo de licenciamento de empreendimentos, cuja execução depende de aprovação do projeto e licenciamento da obra. O saldo baixado no período findo em 31 de dezembro de 2023, mediante a venda das SPEs.

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido**17.1 Capital social**

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

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 6.300.633, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

Conforme mencionado na Nota 28, em 24 de janeiro de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a homologação de aumento de capital, passando o capital social da Companhia de R\$ 1.786.409, dividido em 28.615.213 ações, para R\$ 2.471.200, dividido em 165.573.555 ações.

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.

17.2 Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 22 de dezembro de 2023 foi concedido pelo acionista Falcon FIP Multiestratégia ("Fundo Falcon") adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 15.000, em caráter irrevogável e com vencimento em janeiro de 2024. A quantidade de ações emitidas em decorrência da capitalização do "AFAC" foi determinada no momento da aprovação do aumento de capital pelo acionista (Nota 28), não sendo, portanto, fixado no momento da concessão do mesmo e na data-base das demonstrações financeiras.

17.3 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.

17.4 Reserva de capital

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.5 Bônus de subscrição**

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

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

Bônus de subscrição - série 2: foram aprovados a emissão de até 7.439.126 bônus de subscrição, onde cada bônus de subscrição será exercido a um preço total de R\$ 0,01, como vantagem adicional aos subscritores das ações no aumento de capital. Os Bônus de Subscrição série 1 estão vinculados ao Valor Lançamentos de novas unidades imobiliárias a ser apurado em cada Período de Lançamentos e conforme fato relevante divulgado em 07 de julho de 2023 cada Bônus de Subscrição conferirá ao seu titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação da Companhia e o preço de exercício para cada 1 (uma) nova Ação será de R\$28,50 no período entre 14 de julho de 2023 (Início do Período de Subscrição) e 14 de julho de 2025 (Fim do Período de Subscrição).

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio Líquido--Continuação**17.5 Bônus de subscrição--Continuação**

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

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 findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas.

17.7 Ações em tesouraria

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

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

17.8 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do período, não há proposição de dividendos em 31 de dezembro de 2023 pela controladora.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.9 Plano de ações diferidas**Condições do plano

A Companhia possui um programa de remuneração baseado em ações, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 16 de dezembro de 2020, que seguem as regras estabelecidas no Primeiro Programa de Ações Diferidas da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020. O Plano estabelece as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos administradores e empregados da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração. O limite de outorga do Primeiro Programa é de 672.474 ações diferidas e em 04 de janeiro de 2021 foram outorgadas 560.395 ações diferidas. O Plano confere aos beneficiários o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação diferida outorgada, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano tem como objetivos: (a) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (b) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (c) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores por meio de benefícios conforme a performance das ações; (d) incentivar a geração de resultados sustentáveis; e (e) atrair e reter os administradores e empregados da Companhia com a oportunidade de serem acionistas e na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído. A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de ações diferidas ("Vesting") ocorrerá em função do tempo. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer, no momento da outorga de ações diferidas, condições adicionais de *Vesting*, incluindo condições vinculadas ao desempenho da Companhia e/ou metas de *performance*.

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

Valor justo do plano

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.9 Plano de ações diferidas--Continuação**

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 2.555 (R\$ 2.555 em 31 de dezembro de 2022), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 21.

Em 31 de dezembro de 2023 a movimentação é a seguinte:

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

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 28.615.213 ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(584.254)	(410.971)
Média ponderada do número de ações	25.516	22.416
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(22,90)	(18,33)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

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

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

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**a) Considerações sobre riscos--Continuação****(iii) Risco de liquidez**

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

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

Conforme mencionado na Nota Explicativa 11, a Companhia não atendeu ao *covenants* da primeira emissão de debêntures, entretanto, tendo em vista o *waiver* concedido pelos debenturistas no processo de reestruturação da dívida, não houve, até o período findo em 31 de dezembro de 2023, impacto relevante nos períodos de vencimentos.

Em 31 de dezembro de 2023	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(43.672)	-	-	-	(43.672)
Debêntures (Nota 11)	(224.434)	(65.669)	(199.983)	(663.361)	(1.153.447)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(16.747)	(16.752)	(4.073)	(1.170)	(38.742)
Fornecedores	(48.360)	-	-	-	(48.360)
Efeito líquido	(333.213)	(82.421)	(204.056)	(664.531)	(1.284.221)

Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(12.569)	(1.051)	-	-	(13.620)
Debêntures (Nota 11)	(392.607)	(597.040)	(21.410)	-	(1.011.057)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(77.197)	(66.161)	(16.254)	(8.464)	(168.076)
Fornecedores	(46.381)	-	-	-	(46.381)
Efeito líquido	(528.754)	(664.252)	(37.664)	(8.464)	(1.239.134)

Conforme mencionado na Nota 28, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa pelos acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das demonstrações financeiras em relação àquela apresentada na data-base das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuaçãoa) Considerações sobre riscos--Continuação(iv) Hierarquia de valor justo

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Em 31 de dezembro de 2023	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	3.390	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	149.023	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	13.779	-
Contas a receber de alienação de investimentos (Nota 7.e.v)	-	38.204	-
Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	7.767	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	160.338	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	20.240	-

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

	Consolidado					
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	3.390	3.390	7.767	7.767	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	149.023	149.023	160.338	160.338	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	13.779	13.779	20.240	20.240	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	170.412	170.412	425.271	425.271	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber de alienação de investimentos (Nota 7.e.v)	38.204	38.204	-	-	"VJR"	"VJR"
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	43.672	31.269	13.620	14.385	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	1.153.447	1.153.448	1.011.057	1.067.562	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	48.360	48.360	46.381	50.281	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c) Risco de aceleração de dívida

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização. As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos—Continuação**c) Risco de aceleração de dívida--Continuação****(ii) Gestão do capital**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	43.672	-	43.672	13.620
Debêntures (Nota 11)	1.153.447	268.865	1.153.447	1.011.057
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(249)	(221)	(152.413)	(168.105)
Dívida líquida do caixa	1.196.870	268.644	1.044.706	856.572
Patrimônio líquido	(782.504)	(395.587)	(771.732)	(392.464)

Conforme mencionado na Nota 28, houve significativa redução do valor da dívida com debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas.

Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa pelos acionistas da Companhia, reduzindo significativamente a dívida líquida da Companhia na data de emissão das demonstrações financeiras em relação àquela apresentada na data-base das demonstrações financeiras.

d) Análise de sensibilidade

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos—Continuação**d) Análise de sensibilidade--Continuação**

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

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

Em 31 de dezembro de 2023			Cenários			
			I	II	III	IV
Operação	Valor contábil	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	149.023	17.689	7.906	3.953	(3.953)	(7.906)
Empréstimos e financiamentos	(43.672)	(5.184)	(2.317)	(1.158)	1.158	2.317
Debêntures	(1.054.997)	(125.228)	(55.970)	(27.985)	27.985	55.970
Efeito líquido da variação do CDI	(949.646)	(112.723)	(50.381)	(25.190)	25.190	50.381
Contas a receber	190.399	8.799	4.205	2.102	(2.102)	(4.205)
Contas a receber de alienação de investimentos	38.204	1.765	844	422	(422)	(844)
Debêntures	(98.450)	(4.549)	(2.174)	(1.087)	1.087	2.174
Efeito líquido da variação do IPCA	130.153	6.015	2.875	1.437	(1.437)	(2.875)

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	74.981	115.308	625	5.619
	74.981	115.308	625	5.619
Dividendos a receber	-	-	-	2.065
Circulante	74.981	115.308	625	7.684
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	460.933	61.085	7.507	1.359
	460.933	61.085	7.507	1.359
Circulante	460.933	61.085	7.507	1.359

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros sócios de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPE – Sociedades de Propósito Específicos e Consórcios). A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses. As receitas oriundas de vendas de lotes realizadas entre SPEs controladas pela Companhia, não produzem efeito no processo de consolidação, pois seus saldos são eliminados.

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

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

As duas SPEs citadas acima têm como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários assim como a compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, adquiriram 61 unidades imobiliárias - lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia, no valor total de R\$ 7.610 (R\$ 5.607 equivalente à participação da controladora "% AVLL"), quitados no mesmo período. No período findo em 31 de dezembro de 2023, não houve vendas.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas--Continuação**19.2. Outras partes relacionadas--Continuação****a) Conselho de Administração--Continuação****(i) Diego Siqueira Santos--Continuação**

O preço de venda praticado considerou um desconto compatível com as práticas da Companhia, considerando a forma de pagamento (à vista) e a liquidez das praças onde estão localizados os empreendimentos. Em conformidade com a política de transações com partes relacionadas a transação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia com abstenção de voto do conselheiro Diego Siqueira Santos.

Em 24 de agosto de 2023, a Terras AL Senador Canedo Empreendimentos Imobiliários Ltda (SPE Senador Canedo) cedeu a posição contratual do Contrato de Parceria imobiliária, exclusivamente relativo ao empreendimento Terras Alpha III, à TGAR11 Terras 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (SPE 03), controlada da TG Core Asset Ltda. Nesta mesma data, ocorreu a venda da SPE "010123 Empreendimentos Ltda", para AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda, a qual, previamente à venda, era detentora de créditos pulverizados de titularidade de sociedades controladas pela Companhia.

b) Comitê de Auditoria

A Sra. Lilian Cristina Pacheco Lira, membro do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, possui um contrato de prestação de serviços recorrente, que representou um total de despesas de R\$ 185 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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

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

Em 2022, foram realizadas vendas de lotes do empreendimento Alphaville Dom Pedro Zero no valor total de R\$ 1.760 (R\$ 984 no %AVLL). No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, essas vendas representaram uma apropriação de receita líquida no valor de R\$ 314 e o montante de caixa recebido foi de R\$ 395 (R\$ 221 no % AVLL), não ocorreram novas vendas em 2023.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas--Continuação**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\$ 1.165.797 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.044.058 em 31 de dezembro de 2022), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

19.4. Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 02 de maio de 2023, para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2023, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 11.043 (R\$ 11.409 para o exercício de 31 de dezembro de 2022). O valor pago no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 4.014 (R\$ 3.516 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022), registrado na rubrica "despesas gerais e administrativas".

19.5. Participação nos resultados

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

A participação nos resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores. No exercício encerrado em 31 de dezembro 2023 a provisão é de R\$ 1.962 e R\$ 4.645 na controladora e consolidado (em 31 de dezembro de 2022, foram R\$10.196 e 10.196), respectivamente, registrado na rubrica "despesas gerais e administrativas".

20. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita apropriada de lotes		
Venda de lotes	471.411	180.105
Prestação de serviços	4.309	2.456
Reversão da provisão para distratos	15.603	66.114
Ajuste a valor presente	1.268	22.987
Deduções da receita bruta	(18.173)	(6.528)
Receita operacional líquida	474.418	265.134

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Custos e despesas por natureza

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:		
Custo incorrido nos lotes vendidos	(277.698)	(175.032)
Custo de serviços	(1.065)	(2.829)
Custo indiretos e outros	(11.035)	(14.679)
Reversão (provisão) de custo distrato	(5.884)	(28.367)
Amortização de mais valia	(3.009)	(2.391)
Reversão para provisão de perda na realização de estoques	5	6.481
Manutenção/garantia	(7.077)	(8.938)
Custo dos empreendimentos:	(305.763)	(225.755)
Encargos financeiros	190	(3.891)
	(305.573)	(229.646)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	-	(4)	(33.781)	(35.144)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(3.217)	(2.825)
	-	(4)	(36.998)	(37.969)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos (i)	(18.668)	(17.783)	(30.932)	(31.036)
Despesas com benefícios a empregados (i)	(1.241)	(1.632)	(2.891)	(4.598)
Provisão com participação nos resultados (Nota 19.5) (a)	(1.962)	(10.196)	(4.645)	(10.196)
Despesa com plano de ações (Nota 17.8)	(2.554)	(2.555)	(2.554)	(2.555)
Despesas com serviços prestados	(2.888)	(1.368)	(9.482)	(10.622)
Despesas com informática	(5.552)	(990)	(8.211)	(10.491)
Depreciação e amortização	(978)	-	(2.089)	(6.158)
Outras	(15)	(42)	(2.728)	(2.697)
	(33.858)	(34.566)	(63.532)	(78.353)

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

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingências Nota 14.a	(23)	-	(54.830)	(72.025)
Reversão para risco de crédito	-	-	5.637	(30)
Remensuração do grupo de ativos e passivos mantidos para venda	-	-	(44.279)	-
Outras despesas e receitas, líquidas	(497)	-	(10.800)	(31.685)
Total	(520)	-	(104.272)	(103.740)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimento de aplicações financeiras	-	861	16.646	9.378
Outras receitas	221	-	1.215	3.085
Total receitas financeiras	221	861	17.861	12.463
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	(183.236)	(22.023)	(200.662)	(158.931)
Despesas bancárias	(521)	(68)	(1.102)	(1.904)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	(4.478)	-	(11.092)	(45.290)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.e.v)	(123.357)	-	(123.357)	-
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(8.034)	(630)	(32.358)	(25.903)
Total despesas financeiras	(319.626)	(22.721)	(368.571)	(232.028)
Resultado financeiro líquido	(319.405)	(21.860)	(350.710)	(219.565)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.797.017	1.464.189
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	727.066	609.229
Distratos - receitas estornadas	(93.222)	(89.361)
Total Líquido	633.844	519.868
Receita de vendas apropriar (a-b)	1.163.173	944.321
(ii) Receita indenização por distrato	2.530	1.898
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	830	767
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	2.544	2.833
Ajustes em contas a receber de clientes	1.088	(2.151)
Receita indenização por distratos	1.456	(136)
Total	5.088	546
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	1.028.408	899.455
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(410.619)	(361.091)
(c) Distratos – custos de construção	44.665	37.454
Total Líquido	(365.953)	(323.637)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	662.454	575.818
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	602.768	377.708
(b) Custos de construção incorridos	(66.655)	(28.841)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	536.113	348.868

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção-- Continuação

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Do montante de receita de vendas a apropriar, o valor de R\$ 406.380 tem previsão de recebimento no curto prazo.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui. O custo previsto a incorrer no curto prazo é de R\$ 544.932.

25. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2022	Captações	Pagament o juros	Pagamento principal	Transferência de dívidas	Juros	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota s 10 e 11)	268.865	30.345	(14.315)	(26.675)	743.500	183.236	1.184.956

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2022	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros		31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota s 10 e 11)	1.024.677	42.345	(15.647)	(40.285)	186.029		1.197.119

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Seguros

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

Modalidade	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	31.688	19.738
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	668.248	228.307
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	200.000	100.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	147.430	256.043
e) Execuções judiciais	5.306	66.562
f) Fiança Locatícia	1.886	2.407
Seguros	1.054.558	673.057

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

27. Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizado em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, 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 ou região geográfica. 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. Evento subsequente

Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas: (i) 70.017.063 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex FIP Multiestratégia (“Ulbrex Asset Management”), do Crédito Ulbrex, no valor total de R\$ 350.085; (ii) 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia (“Fundo Falcon”) da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324; e (iii) 29.476.382 Ações, mediante o exercício do direito de preferência por investidores (incluindo a subscrição do aporte em dinheiro de R\$ 15.000 realizado pelo Fundo Falcon em 22 de dezembro de 2023, AFAC), no valor total de R\$ 147.382.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28.Evento subsequente--Continuação

Juntamente com o processo de integralização de capital, a Companhia renegociou o prazo e obteve uma redução na taxa de juros das Debêntures de 1ª Emissão, passando a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal ao custo de CDI+2% ao ano. Após a conversão de parcela das debêntures em ações, bem como renegociação do vencimento das parcelas remanescentes, as dívidas passam a ter os seguintes valores por ano de vencimento:

Vencimento	Controladora e Consolidado 31/12/2023
2024	37.110
2025	21.170
2026 em diante	557.758
	616.038

Assim, foram verificadas, no aumento de capital, a subscrição e a integralização, totalizando 136.958.342 ações, no valor de R\$ 684.791.

Homologação do Aumento de Capital

Diante do exposto, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 24 de janeiro, a homologação do aumento de capital, passando o capital social da Companhia de R\$ 1.786.409, dividido em 28.615.213 ações, para R\$ 2.471.200, dividido em 165.573.555 ações.

Eficácia do Acordo de Acionistas da Companhia

Em razão da consumação do aumento de capital, conforme descrita acima, os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Ulbrex Asset Management firmaram o acordo de acionistas da Companhia, estabelecendo o seu relacionamento enquanto acionistas da Companhia.

Bônus de subscrição

Conforme o disposto no Fato Relevante e Aviso aos Acionistas de 15 de dezembro de 2023, tendo em vista a homologação do Aumento de Capital, o Flama Special Return FIP Multiestratégia ("Fundo Flama") exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 (conforme definido no Fato Relevante da Companhia de 4 de maio de 2023), bem como autorizou o subsequente cancelamento de todos os seus Bônus de Subscrição – Série 1 (conforme definido no Fato Relevante da Companhia de 4 de maio de 2023) e Bônus de Subscrição – Série 2.

Em decorrência do exercício dos Bônus de Subscrição – Série 2, o capital social da Companhia será aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de R\$ 62, mediante a emissão de 29.756.506 ações, calculados conforme NE 17.5.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

29. Evento subsequente--Continuação**Bônus de subscrição--Continuação**

O aumento de capital decorrente do exercício dos Bônus de Subscrição – Série 2 foi concluído no dia 26 de janeiro de 2024, em 29 de janeiro de 2024 a Companhia divulgou o comunicado previsto do Anexo E da Resolução da CVM nº 80/22.

Após os aumentos de capital decorrentes do Aumento de Capital e do exercício dos Bônus de Subscrição – Série 2, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.471.262, dividido em 195.330.061 ações.

Composição final do capital social da Companhia

Como consequência da consumação da Operação, que contempla os passos descritos acima, a composição do capital social da Companhia, considerando os acionistas com participação societária superior a 5% do seu capital social, passou a ser a seguinte:

Acionista	% no capital social
Ulbrex Asset Management	40,49%
Fundos geridos por Pátria Investimentos (incluindo o Fundo Falcon)	37,91%
Outros acionistas	21,60%

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.4.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da Obra ("POC")

Conforme mencionado na nota explicativa 20, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante consolidado de R\$474.418 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, conforme mencionado na nota explicativa 2.4.2, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, (b) Comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais, (c) Inspeção das documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recálculo das atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento, (d) Envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, (e) Inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, inspeção de contratos de venda de unidades de loteamento, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente, (f) Testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela administração e (g) Revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor realizável líquido do saldo de Lotes a comercializar

Conforme nota explicativa 6, a Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de lotes a comercializar de R\$273.979 mil. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa 2.4.7, os lotes a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição e/ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável.

O valor realizável líquido dos lotes a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de lotes a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor realizável líquido dos lotes a comercializar, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 2.4.7. Distorções na determinação do valor realizável líquido desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos lotes a comercializar, (b) Para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, avaliação da exatidão dos cálculos aritméticos, comparação com o valor das vendas subsequentes de unidades de loteamento concluídas e/ou em construção, com o intuito de corroborar os valores das vendas consideradas nos estudos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado nos estudos, por meio de base amostral, envolvimento de nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, (c) Para os terrenos, utilização do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, uso de propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido, (d) Confronto do estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos lotes a comercializar, (e) Revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Continuidade operacional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas utilizando-se o pressuposto da continuidade operacional, tendo como premissa o fato de que a Companhia está em atividade e de que espera continuar operando por um futuro previsível de ao menos 12 meses a partir da data do balanço. Essa premissa leva em consideração o pressuposto de que a diretoria não pretende liquidar a Companhia ou interromper as operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista além dessas. A nota explicativa nº 1.b. às demonstrações financeiras detalha como a Administração da Companhia concluiu que há uma expectativa razoável quanto a sua continuidade operacional para suportar a preparação das demonstrações financeiras com o uso deste pressuposto.

A Companhia incorreu no prejuízo consolidado de R\$580.969 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, nessa data, possui patrimônio líquido negativo consolidado de R\$771.732 mil, bem como o passivo circulante consolidado excedeu o total do ativo

circulante consolidado em R\$545.129 mil. A avaliação da Administração, descrita na referida nota explicativa, inclui medidas já implementadas e em andamento para manter a continuidade operacional. Os cálculos que sustentam as premissas de rentabilidade esperada e fluxo de caixa requerem que a administração faça julgamentos com alto grau de subjetividade, além de análise sobre todos os novos acordos firmados e em andamento pela Administração, principalmente referente renegociação das dívidas de debêntures em conversão e integralização de capital de parte das dívidas, assim como reperfilamento de prazo de pagamento e redução de taxa de juros do saldo remanescente (nota explicativa 28).

Dessa forma, devido ao grau de julgamento envolvido na elaboração de projeções de fluxos de caixa e na avaliação da adequação da utilização do pressuposto de continuidade pela diretoria da Companhia na preparação das demonstrações financeiras, consideramos esse um assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) a obtenção e análise da avaliação preparada pela administração da Companhia quanto às incertezas significativas relacionadas à capacidade de continuidade operacional e da avaliação das projeções de fluxos de caixa preparadas pela Companhia para os próximos 12 meses a partir da data do balanço; (b) Avaliação, com auxílio dos nossos especialistas, na análise das premissas utilizadas na determinação das projeções de fluxos de caixa, considerando resultados realizados, dados externos e condições de mercado, bem como a consistência das projeções efetuadas comparadas com o realizado para os últimos anos; (c) Avaliação dos contratos sobre reperfilamento das dívidas, com o alongamento dos vencimentos e redução de taxa de juros com instituições financeiras, assim como confirmação dos termos e condições da renegociação com os debenturistas; (d) a avaliação dos acordos comerciais sobre a consolidação do novo modelo de negócio e alienações de investimentos não estratégicos; e (e) a avaliação da adequação das divulgações da Companhia, incluídas nas notas explicativas 1.b. e 28 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da administração da Companhia, consideramos aceitável o julgamento da administração de que não existe incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 31 de março de 2023, sem modificação e com o parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade

operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

ALPHAVILLE S.A.
CNPJ nº 16.811.931/0001-00
NIRE 35.300.442.296

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA
REALIZADA EM 27 DE MARÇO DE 2024

1. Data, Horário e Local: Realizada no dia 27 de março de 2024, às 18h30 horas, na sede da Alphaville S.A ("Companhia"), situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 7ºAndar, Torre A, Vila Gertrudes, CEP 04794-000.

2. Convocação e Presença: Convocação realizada nos termos do §1º do Artigo 12, do Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia ("CAE" ou "Comitê de Auditoria"), conforme edital de convocação enviado a todos os seus membros em 22 de março de 2024. Compareceram os Srs. Marcio Alvaro Moreira Caruso e Lilian Cristina Pacheco Lira (Coordenadora do CAE), além dos participantes convidados, os Srs. Klausner Henrique Monteiro da Silva, Eduardo Ramos Canônico, Felipe Coelho, Andrea Pegoraro Haupenthal Soda, Claudemir José Corvalan e Bruno Akamine, assinando, estes últimos, a Lista de Presenças integrante à presente ata na forma do Anexo I, além dos participantes convidados, representando os auditores independentes da Companhia, os Srs. Marcos Ohata e Tiago Santana da Ernst & Young.

3. Mesa: Os trabalhos foram presididos por Lilian Cristina Pacheco Lira e secretariados por Andrea Pegoraro Haupenthal Soda.

4. Ordem do Dia: Examinar, debater e deliberar sobre: (i) apresentação pelos representantes da Ernst & Young, auditora independente da Companhia, sobre os resultados dos trabalhos para as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 ("DFs de 2023"); (ii) manifestação dos membros do CAE acerca das DFs de 2023.

5. Deliberações: Instalada a reunião, após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os membros do Comitê de Auditoria presentes, por unanimidade, deliberaram e registraram que:

5.1. Foi feita a apresentação pela Diretoria da Companhia, representada pelos Srs. Eduardo Ramos Canonico e Klausner Monteiro da Silva, bem como pela Ernst & Young, representada pelo Sr. Marcos Ohata, dos principais eventos ocorridos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 ("DFs de 2023"), da movimentação no endividamento da Companhia, bem como sobre os trabalhos de auditoria para a emissão do relatório e parecer referente DFs de 2023, na forma dos Anexos II e III, respectivamente. Diante de tais apresentações, do Memorando elaborado pelo Pinheiro Neto Advogados (na forma do Anexo IV) com a avaliação de risco do processo que justificou o ajuste na conta de instrumento financeiro das DFs de 2023, os membros presentes concluíram que as DFs de 2023 (Anexo V) estão adequadas e aptas para deliberação pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião já convocada para esse fim.

5.2. O material de apoio utilizado para as análises e discussões da Ordem do Dia desta reunião ficará arquivado na sede da Companhia, em pasta própria do Comitê de Auditoria, juntamente com esta ata.

6. Encerramento: Não havendo nada mais a tratar, a Coordenadora do Comitê de Auditoria da Companhia declarou a reunião encerrada e suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 27 de março de 2024.

Lilian Cristina Pacheco Lira
Presidente

Andrea Pegoraro Haupenthal Soda
Secretária

Membros do Comitê de Auditoria Presentes:

Lilian Cristina Pacheco Lira
Marcio Alvaro Moreira Caruso

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

- (i) leram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e
- (ii) leram, discutiram e concordam com a opinião expressa no relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

- (i) leram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e
- (ii) leram, discutiram e concordam com a opinião expressa no relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores