

## Índice

---

### 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	8
5.3 - Descrição - Controles Internos	10
5.4 - Programa de Integridade	15
5.5 - Alterações significativas	21
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	22

### 10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	23
10.2 - Resultado operacional e financeiro	46
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	48
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	50
10.5 - Políticas contábeis críticas	52
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	53
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	54
10.8 - Plano de Negócios	55
10.9 - Outros fatores com influência relevante	57

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

### 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- (a) **se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

Com o objetivo de estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às atividades da Companhia, esta adota uma Política de Gerenciamento de Riscos, a qual foi formalmente aprovada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 09 de novembro de 2020 ("Política de Gerenciamento de Riscos").

Além disso, a Companhia adota políticas formais complementares destinadas ao gerenciamento de seus riscos, tais como Código de Ética e Conduta, Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses e o Regimento Interno do Comitê de Auditoria.

As suas políticas e os regimentos internos de seus órgãos e departamentos podem ser consultados em seu *website* de relações com investidores: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>

(b) **Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos**

O objetivo da Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia é estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às atividades de negócio da Companhia, de forma a identificar, reduzir e monitorar os riscos relacionados à Companhia ou seu setor de atuação.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de riscos em todas as instâncias.

(i) **Riscos para os quais se busca proteção**

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos nas Seções 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

Entre os principais riscos para os quais a Companhia busca proteção, encontram-se os seguintes:

Riscos Estratégicos - Riscos associados com as decisões estratégicas de organização para atingir os objetivos de negócios e/ou decorrentes da falta de capacidade ou habilidade da Companhia para proteger-se ou adaptar-se a mudanças no ambiente.

Riscos Operacionais - Decorrentes da falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, processamento e controle de operações, bem como de falhas no gerenciamento de recursos e nos controles internos ou fraudes que tornem impróprio o exercício das atividades da Companhia.

Riscos de Conformidade - Decorrentes da falta de aderência ou riscos relacionados ao não cumprimento de normas legais, em quaisquer áreas e esferas, tais como tributários, trabalhista, cíveis, regulatórios, etc.

Riscos Financeiros, sendo (i) Riscos de Mercado - Decorrentes da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços de *commodities*; (ii) Riscos de Crédito - Definidos como a possibilidade de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de valores pactuados com tomadores de empréstimos, contrapartes de contratos ou emissões de títulos; e (iii) Riscos de Liquidez - Possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor ou a possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

### (ii) Instrumentos utilizados para proteção

O processo de gerenciamento de riscos adotado pela Companhia foi elaborado à luz do disposto no “ISO 31000.2009 – Princípios e Diretrizes da Gestão de Riscos”:

#### **Processo de Avaliação:**

A avaliação dos riscos é realizada, principalmente, de acordo com o previsto abaixo:

- i. identificação dos fatores (causas) de riscos e implicações nos objetivos (metas e resultados) projetados;
- ii. análise dos principais riscos suscetíveis de afetar os seus objetivos, por meio da determinação do grau de impacto e probabilidade de ocorrência dos riscos, representado em matriz/modelagem de risco;
- iii. priorização e definição do limite (ou apetite) de cada Risco que a Companhia e seus acionistas estão dispostos a correr na busca pelo retorno e geração de valor, classificando os riscos como de acordo com a matriz de priorização de riscos e as definições abaixo:

I Risco Inaceitável: Riscos são inaceitáveis e demandam ação gerencial prioritária para eliminar o componente de risco ou reduzir sua severidade e/ou frequência.

II Risco Inesperado: Riscos inesperados, com alto impacto e baixa frequência. Riscos devem ser quantificados e monitorados regularmente para direcionar continuamente as estratégias de mitigação e/ou planos de contingência. O objetivo é estar preparado caso o evento venha a acontecer.

III Risco Provável: Riscos de menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor do negócio – Foco deve ser o de definir níveis aceitáveis de perda por eventos e limites de competência que evitem que o nível de impacto suba ao longo do tempo. Tratamento sujeito à viabilidade de contratação de seguros como resposta a estes riscos.

IV Risco Aceitável: Riscos de baixo impacto e frequência, devendo a necessidade de monitoramento contínuo ser avaliada “caso a caso” e considerando existência ou não de precedentes negativos à Companhia.

#### **Tratamento:**

Após a avaliação, os riscos devem ser tratados por meio de iniciativas definidas e implantadas pela Diretoria, com auxílio da área de gestão de riscos ou do Comitê de Riscos da Companhia (caso existente), de forma a adequar a exposição da Companhia aos limites de risco aprovados. A área de gestão de risco ou o Comitê de Riscos, caso existente, auxiliará a administração na resposta a ser dada aos riscos detectados, ou seja, sua (i) aceitação; (ii) eliminação; (iii) mitigação; ou (iv) transferência a terceiros, sendo que as ferramentas utilizadas no processo de tratamento dos riscos devem objetivar o atendimento de tal resposta observados os limites aceitáveis.

#### **Comunicação e Consulta**

A comunicação e a consulta entre os colaboradores da Companhia, sobre riscos e seu gerenciamento, deve ocorrer de forma contínua, visando o compartilhamento de informações e melhorias nos processos de gerenciamento, proporcionando as informações necessárias para que a administração e a área de gestão de riscos ou o Comitê de Riscos, caso existente, exerçam suas responsabilidades e atividades na gestão de riscos.

As informações tratadas no Comitê de Riscos (caso existente) devem ser tratadas com a máxima confidencialidade, sigilo, responsabilidade e devem ficar restritas aos membros de referido órgão, a administração e Acionistas, estes últimos, conforme aplicável.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

A frequência e o nível de detalhamento das comunicações entre a administração e o Comitê de Riscos, caso existente, devem ser suficientes para permitir o entendimento dos resultados das avaliações e seus impactos, bem como permitir que a administração possa reagir em tempo hábil às indicações de eficácia.

A comunicação direta com o Coordenador do Comitê de Riscos deve ser permitida sem quaisquer restrições, a todos os níveis da Companhia.

O processo de gerenciamento de riscos deve ser observado em todos os processos de tomada de decisão da Companhia, incluindo o planejamento estratégico, as decisões de investimento e a gestão de projetos, desde o momento em que são criados e ao longo de todo o seu desenvolvimento.

### **Monitoramento**

A partir da identificação dos riscos, estes deverão ser monitorados de forma contínua, de acordo com a divisão de responsabilidades descrita abaixo.

#### **(ii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos**

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado seguindo o modelo de “Três Linhas de Defesa”. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos da Companhia é multidisciplinar e conta com a participação do Conselho de Administração e da Diretoria; e, ainda, das seguintes estruturas: (i) Comitê de Auditoria Estatutário; (ii) Área de gestão de riscos; e (iii) Área de Auditoria Interna, sendo as duas últimas não estatutárias.

### **Conselho de Administração**

Compete ao Conselho de Administração:

- aprovar as políticas, diretrizes, matriz/modelagem de risco, limites de exposição e impactos conforme apresentado pela Diretoria;
- fornecer à Diretoria, quando necessário, sua percepção do grau de exposição a riscos que a Companhia está exposta e influenciar na priorização dos riscos a serem tratados;
- avaliar, quando necessário, mudanças nos limites de exposição de riscos que tenham sido aprovados pela Diretoria; e
- avaliar a adequação da estrutura operacional e de controles internos para o gerenciamento de riscos.

### **Diretoria**

Compete à Diretoria:

- desenhar as diretrizes, matriz/modelagem de risco, determinando os limites de exposição, impactos e a tolerância de exposição aos riscos;
- definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da Companhia;
- definir, em conjunto com a área de gestão de riscos ou o Comitê de Riscos, caso existente, os planos de ação para mitigação dos riscos;
- supervisionar o processo de avaliação de riscos e monitorar a evolução da exposição aos riscos e os sistemas de gerenciamento de risco;
- determinar a resposta aos riscos;
- apoiar a execução dos planos de ação; e
- disseminar a cultura da gestão de risco em toda Companhia

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

### **Comitê de Auditoria**

Compete ao Comitê de Auditoria, além de outras atribuições previstas no regimento interno do Comitê de Auditoria, (i) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de gerenciamento de riscos da Companhia; e (ii) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia.

Ademais, o Comitê de Auditoria conta, em caráter vinculado, com agente responsável pela função de *compliance*. Compete ao agente responsável pela função de *compliance*, vinculado ao Comitê de Auditoria:

- elaborar o planejamento e assegurar a operacionalização da gestão de riscos, considerando todas as dimensões da estrutura definida, englobando atividades estratégicas, táticas e operacionais;
- avaliar, em conjunto com gerentes de cada área operacional, os riscos por macroprocesso, por unidades de negócio e portfólio;
- elaborar, treinar, disseminar e recomendar os processos e procedimentos para a gestão dos Riscos prioritários.
- assegurar a manutenção da Política de Gerenciamento de Riscos e verificar o cumprimento dos limites estabelecidos.
- suportar as áreas de negócio na definição do plano de ação/contingência.
- atuar como verificador da correta gestão de riscos da Companhia, e informar ao e discutir com o Comitê de Auditoria os resultados de suas avaliações através de relatórios periódicos.

### **Gestores das Áreas de Negócio**

Compete aos gestores das áreas de negócio e responsáveis diretos pelos processos, como primeira linha de defesa, que deverão reportar para a Diretoria:

- identificar e gerenciar os Riscos das respectivas áreas de negócio e processos de acordo com os Limites de Riscos;
- comunicar, tempestivamente, à área de gerenciamento de Riscos da Companhia, se os eventos de Risco apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação dos Limites de Risco;
- implementar e acompanhar os planos de ação para mitigação de Riscos e acompanhar as ações corretivas nas respectivas áreas e processos; e
- em conjunto com a área de Gestão de Riscos, definir controles internos dos processos de suas respectivas áreas.

### **Área de Gestão de Risco e Comitê de Risco**

Compete à área de gestão de riscos da Companhia, como segunda linha de defesa, a qual se reporta diretamente para o Conselho de Administração e que poderá contar, ainda, com um Comitê de Riscos como órgão de assessoramento, recomendatório, não estatutário e permanente:

- administrar o sistema de gerenciamento de Risco;
- fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda;
- fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos;

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- apresentar percepção quanto à exposição ao Risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado;
- propor limites para exposição aos Riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao Risco;
- supervisionar o processo de avaliação de Riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de Riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os Riscos emergentes;
- acompanhar a Diretoria na implantação desta Política por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas;
- avaliar os Riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições;
- cumprir os limites de Riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- comunicar, tempestivamente, os eventos de Risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas;
- assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre Riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos Riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos; e
- o desempenho das funções de controles internos

O Comitê de Risco, caso existente, além das atribuições acima, realiza o acompanhamento e a avaliação de riscos de mercado de liquidez, de crédito e sistêmico dos mercados administrados pela Companhia, com enfoque estratégico e estrutural, bem como avalia a posição financeira e a estrutura de capital da Companhia.

### ***Agente Responsável pela Função de Compliance***

Compete ao agente responsável pela função de compliance, o qual reporta-se diretamente ao Conselho de Administração:

- monitorar a criação de novas leis e regulamentos aos quais a Companhia está ou possa vir a estar sujeita, bem como identificar fatos relevantes que possam influenciar as operações da Companhia, cabendo-lhe compartilhar tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário;
- monitorar o cumprimento de leis e regulamentos aos quais a Companhia está sujeita e de eventuais situações, fatos, notícias que possam afetar as operações ou a imagem da Companhia, cabendo-lhe compartilhar tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário;
- monitorar a tramitação de projetos envolvendo criação ou modificação de leis ou normativos e regulamentos emitidos por entidades governamentais, e seus efeitos, ainda que potenciais, sobre as atividades da Companhia, cabendo-lhe compartilhar a existência de tais mudanças em reunião da diretoria para definição de plano de ação;
- monitorar os efeitos jurídicos potenciais ou efetivos gerados pelas atividades da Companhia relacionados aos riscos socioambientais nas atividades da Companhia, cabendo-lhe compartilhar a existência de impactos negativos em reunião da diretoria para definição de plano de ação;
- quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos ou o Comitê de Risco, caso existente, na implementação dos planos de ação da Companhia;

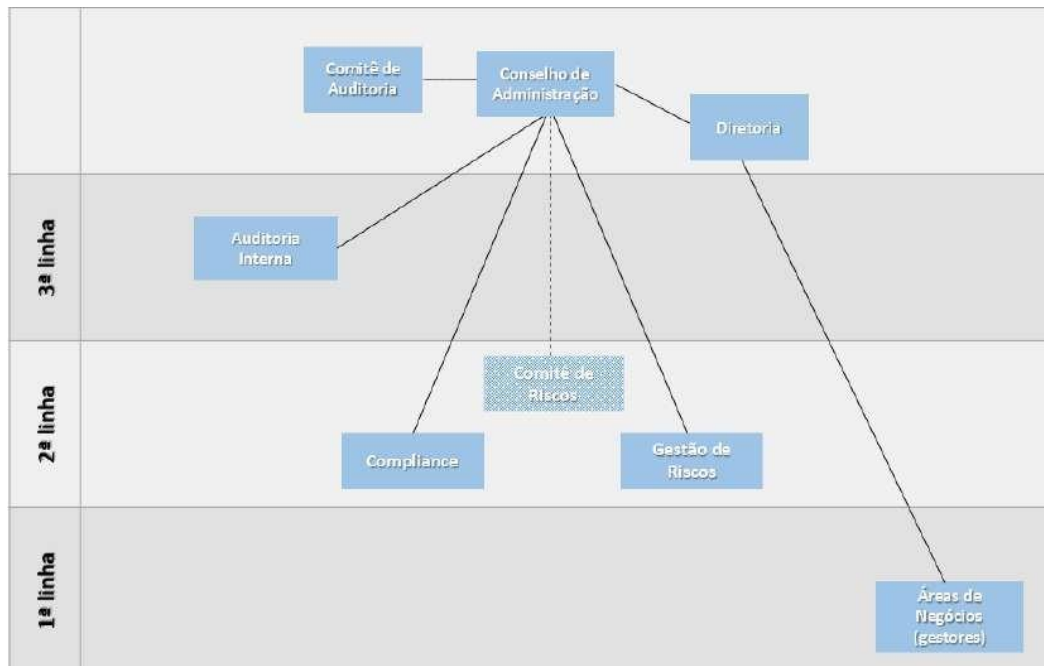
## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- implantar o Código de Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos aos colaboradores sempre que necessário, e promovendo atividades para divulgação e treinamento dos colaboradores;
- avaliar e auxiliar os colaboradores na identificação de situações que representem ou aparentem representar um conflito de interesses;
- auxiliar as demais áreas da Companhia na celebração de contratos com fornecedores; e
- receber denúncias encaminhadas e instaurar e conduzir processos de investigação independente para sua apuração.

### Área de Auditoria Interna

Compete à área de auditoria interna da Companhia, como terceira linha de defesa, vinculada diretamente ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria:

- aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos e controles internos da Companhia, sugerindo alterações ao Conselho de Administração e à Diretoria, quando necessário;
- fornecer, quando solicitado, informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem;
- apresentar, quando solicitado, sua percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado;
- propor limites para exposição aos riscos à Diretoria.



**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos****(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos**

A administração e diversos órgãos da Companhia monitoram e avaliam, por meios que esta considera adequados, se as operações efetuadas estão de acordo com as políticas por ela adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos seus objetivos.

Em vista do porte da Companhia, riscos correspondentes e volume de suas interações com entes públicos e agentes do governo, a Companhia entende que sua estrutura operacional atual para verificação da efetividade de suas atividades de gerenciamento de riscos é adequada.

Além disso, a Companhia possui uma área de gestão de riscos e área de Auditoria Interna instituídos para atuar especificamente na avaliação e monitoramento dos riscos da Companhia.

Por fim, quando necessário são revisados os códigos e políticas internas da Companhia para adequá-los e atualizá-los.



## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

### 5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

#### (a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia não adota uma política formalizada específica para o gerenciamento de riscos de mercado, pois entende que os riscos aos quais está atualmente exposta não requerem a utilização de instrumentos complexos e a forma com que sua administração atualmente gerencia esses riscos parece adequada ao seu porte e complexidade de suas atividades.

A Companhia monitora 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 suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A área de auditoria da Companhia e seus controles internos gerencia constantemente tais riscos e passou a adotar uma Política de Gerenciamento de Riscos formalizada, conforme descrita na Seção 5.1 deste Formulário de Referência e que pode ser acessada no *website* ali indicado, que também é aplicável aos riscos de mercado.

#### (b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

##### (i) riscos de mercado para os quais se busca proteção

Os riscos para os quais a Companhia busca proteção, incluindo riscos de mercado, estão relacionados a todo e qualquer evento decorrente de incertezas ao qual está exposta e que possa impactar negativamente o alcance de seus objetivos e de geração de valor.

Entre os principais riscos de mercado para os quais a Companhia busca proteção, são:

- A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações da Companhia pelo preço e momento desejados;
- Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros;
- A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia;
- A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado de suas ações;
- Desenvolvimentos e mudanças na percepção dos investidores sobre risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos, Europa e outros países emergentes, podem afetar material e adversamente a economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações da Companhia;
- Crises econômicas e políticas no Brasil podem afetar adversamente os negócios, operações e condição financeira da Companhia e suas controladas;
- Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia; e
- A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar adversamente a condição financeira da Companhia, seus resultados operacionais e seu valor de mercado das ações.

Os riscos mencionados acima estão detalhados na Seção 4.1(k) deste Formulário.

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado****(ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)**

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como hedge natural.

A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição de balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração.

**(iii) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos**

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

**(iv) instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)**

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros derivativos em estratégias de tomada de posições intencionais com o objetivo de aproveitar oportunidades de mercado, porém estas operações poderão ser realizadas desde que seus fundamentos sejam aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

**(v) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos**

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado seguindo o modelo de “Três Linhas de Defesa”. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos da Companhia é multidisciplinar e conta com a participação do Conselho de Administração e da Diretoria; e, ainda, das seguintes estruturas: (i) Comitê de Auditoria Estatutário; (ii) Área de gestão de riscos; e (iii) Área de Auditoria Interna, estas duas últimas não estatutárias.

Para mais informações a respeito das responsabilidades específicas e estrutura hierárquica da estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos da Companhia, veja a Seção 5.1(b)(iii) deste Formulário de Referência.

**(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

A administração da Companhia monitora e avalia se as operações efetuadas estão de acordo com as políticas por ela adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos seus objetivos. Além disto, conforme prática recomendada pelo Novo Mercado, sempre que necessário a Companhia revisa seus códigos e políticas internas para adequá-los e atualizá-los.

As pessoas envolvidas em cada área possuem competência para diagnosticar, priorizar, monitorar e gerir os seus riscos, sempre atentas às mudanças do ambiente interno e externo para não serem surpreendidas por riscos desconhecidos ou não controlados.

Adicionalmente, a Companhia acredita que a estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos de mercado é adequada. A Companhia está atenta às novas tecnologias e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

### 5.3 - Descrição dos controles internos

#### **(a) principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las**

A Companhia implementou e mantém práticas e sistemas de controles internos que buscam fornecer maior segurança aos seus acionistas sobre a confiabilidade de suas demonstrações financeiras.

A avaliação da estrutura de controles internos tem por objetivo fornecer conforto razoável em relação à confiabilidade das informações contábeis e à elaboração das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS emitidas pelo IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os controles internos da Companhia sobre a preparação das demonstrações financeiras incluem as políticas e procedimentos que (i) se relacionam à manutenção dos registros que refletem precisa e adequadamente as transações e alienação dos ativos da Companhia, (ii) fornecem segurança razoável de que as transações são registradas de forma a permitir a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS emitidas pelo IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e que os recebimentos e pagamentos da Companhia estão sendo feitos somente de acordo com as autorizações da Administração da Companhia e (iii) fornecem segurança razoável em relação à prevenção ou detecção oportuna de aquisição, uso ou alienação não autorizados dos ativos da Companhia que poderiam ter um efeito relevante nas demonstrações financeiras consolidadas.

Em virtude de suas limitações, o sistema de controle interno sobre as demonstrações financeiras consolidadas poderá não impedir ou detectar erros.

#### **(b) estruturas organizacionais envolvidas**

A Companhia possui uma área de auditoria interna que tem, dentre outras a responsabilidade de definir os controles internos considerando os cinco elementos de controle (ambiente, avaliação e comunicação de riscos, atividade de controle, informação e monitoramento, juntamente com os gestores responsáveis de cada área ou processo (BPOs), de modo a assegurar a mitigação dos riscos identificados em cada processo.

A área de auditoria interna se relaciona com as demais áreas da Companhia de modo a obter os resultados dos testes de controles com objetivo de atualizar, corrigir e aperfeiçoar os controles internos.

#### **(c) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento**

A eficiência dos controles internos é avaliada periodicamente através da realização de testes de observação, indagação, exame e performance com o objetivo de analisar o desenho e a efetividade dos controles, mitigando os riscos dos processos.

Os testes são documentados e seus resultados são comunicados aos gestores das áreas ou processos, e, para os controles considerados deficientes, é requerido um plano de ação, cujo cumprimento das atividades e prazos são monitorados ao longo do tempo.

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração através da comunicação formal dos resultados dos testes de controles internos por parte da área de auditoria interna.

#### **(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente**

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles. Em relação aos

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

controles internos, os procedimentos efetuados pelos auditores independentes foram limitados a obtenção do entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e planejamento dos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de opinar sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

O relatório de recomendações sobre os controles internos emitido em 17 de setembro de 2020, inclui as seguintes deficiências significativas para atenção da Administração da Companhia, assim como deficiências significativas relacionadas a sua controlada Alphaville Urbanismo S.A.:

### A. Recomendações em relação à Companhia:

#### 1. Processo de elaboração das demonstrações contábeis:

Durante o processo de revisão das demonstrações contábeis foram identificadas diversas inconsistências resultando em retrabalho por parte do departamento de contabilidade para adequação das demonstrações financeiras, conforme exemplificado abaixo:

- a. Inconsistências na apresentação dos ajustes de consolidação: amortização do ágio e reconhecimento dos efeitos do CRI – certificado de recebíveis imobiliários (cota subordinada);
- b. Informações desatualizadas para o período de 2020 e/ou fazendo referência a 2019;
- c. Inconsistência entre os números apresentados nas notas explicativas e os quadros de referência: balanço patrimonial, demonstração do resultado, entre outros;
- d. Ausência de disclosure do efeito no resultado das transações entre partes relacionadas;
- e. Ausência da abertura das diferenças permanentes na nota de reconciliação de impostos;
- f. Ausência da apresentação em linha separada nos fluxos de caixa dos efeitos do IFRS 16.
- g. Falta de divulgação conforme previsto na IAS 36 (CPC 25) parágrafo 84 quanto a movimentação do período (aumento, baixa, reversões, etc.) para a provisão de distratos e risco de crédito
- h. Falta de divulgação conforme previsto no IFRS 12 (CPC 45) B10, quanto a informações da sua investida Alphaville Urbanismo S.A., por exemplo: segregação de ativo circulante, ativo não circulante, passivo circulante, passivo não circulante, etc.

Com base nessas observações os auditores recomendaram a revisão do processo atual de elaboração e aprovação das demonstrações financeiras para mitigar as deficiências identificadas e o risco de apresentação de informações incorretas, além de propiciar uma maior tempestividade na emissão das demonstrações financeiras.

### B. Recomendações com relação à Alphaville Urbanismo S.A:

#### 2.1 Processo de monitoramento da aplicação das políticas de julgamentos e estimativas

Alguns processos, políticas e julgamentos de estimativas da Administração apresentaram deficiências relacionadas à formalização da análise e ao embasamento do julgamento das estimativas, bem como em relação ao atendimento às normas vigentes, conforme descrito abaixo:

##### a. Provisão para garantia

Determinados empreendimentos ainda sob o período de garantia, correspondente ao período de 5 anos após a entrega do empreendimento, não possuem provisão contabilizada. De acordo com a política adotada pela Companhia, a provisão é estabelecida no valor correspondente a 1,5% do custo orçado total do empreendimento, porém, em tais empreendimentos os gastos incorridos com garantia já haviam ultrapassado tal percentual em 30 de setembro de 2020. Apesar das oscilações situarem-se numa faixa não significativa em relação ao valor do projeto como um todo, de 3% a 5%, os auditores sugeriram que a Administração revise a estimativa utilizada para que seja capaz de capturar particularidades dos empreendimentos e, assim, evitar desembolsos futuros superiores aos

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

originalmente orçados, o que inclui a revisão dos 1,5% utilizados atualmente sobre o custo orçado total. Adicionalmente, houve gastos incorridos com garantia que foram reconhecidos diretamente no resultado, uma vez que o valor do resultado é superior a variação patrimonial da conta. Este fato ratifica a necessidade de reavaliação da provisão adotada, bem como sua reavaliação de forma recorrente.

### b. Obrigações a pagar de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

O processo relacionado a obrigação de IPTU, foram identificados valores não pagos nos vencimentos e postergados por decisão estratégica da Companhia. De acordo com o auditor, tal fato precisa ser reavaliado e acelerado.

### c. Revisão da prática de diferimento da despesa com custo de transação (fee) dos empréstimos

A Companhia efetuou transações de empréstimos, que geraram uma despesa/custo de transação. Tal custo foi registrado diretamente no resultado do exercício. Entretanto, o custo deveria ser capitalizado e apropriado ao resultado pela taxa efetiva (TIR) da transação original, conforme previsto no CPC 08.

Nesse sentido, foi recomendado pelo auditor a revisão dos processos, considerando controles para embasar e garantir uma maior precisão das estimativas.

## 2. Situações que apresentam oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades de incorporação

a. Distratos com saldo incorretos: Foi identificado que a composição da saldo total de distratos de cada cliente é composta pelo “Saldos vencidos” somados ao “Saldo a vencer” dos mesmos. Entretanto, durante o procedimento de comparação com a carteira financeira do cliente antes de efetivado o distrato, foram identificadas divergências de valores. Um erro sistêmico foi identificado pela Companhia durante a avaliação de tal teste.

b. Distratos contabilizados fora da competência: Foram identificados distratos contabilizados fora do período contábil de competência devido ao processo atual efetuado pela Companhia, no qual o distrato só é contabilizado após completar o fluxo operacional interno o qual, por sua vez, inicia-se pela elaboração do contrato de distrato, passa por discussões entre as partes até obter-se sua versão final que é então encaminhada à contabilidade. Esse processo compromete o registro contábil tempestivo, dentro de seu período de competência, pois há alguns casos que podem levar até três meses para todo processo descrito até seu registro contábil.

c. Vendas contabilizadas sem recebimento: Apesar de não apresentarem saldos em montantes materiais, algumas transações foram contabilizadas sem nenhum pagamento efetuado pelo comprador, ou seja, a Companhia não obteve nenhum recebimento dos respectivos lotes vendidos que demonstrasse um vínculo e/ou comprometimento mínimo do adquirente em relação a obrigação assumida contrariando, inclusive, suas políticas internas.

d. Ineficiência do processo de acompanhamento de contingências: O monitoramento dos processos judiciais apresentou deficiência no que se refere à tempestividade e integridade na captura dos processos. Auditoria identificou processos judiciais informados por escritórios de advocacia, via resposta de circularização, que não constavam e/ou possuíam valores diferentes no mapa de contingências da Companhia.

Adicionalmente, foi identificada falha no controle de monitoramento das contingências no que diz respeito a processos transitados em julgado no qual a Companhia perdeu o processo e para os quais a auditoria identificou as seguintes situações:

- processos judiciais classificados no exercício anterior com probabilidade de perda remota, sem nenhuma justificativa pontual para que a Companhia tenha perdido no exercício atual.

- processos que não foram localizados no mapa de contingência da Companhia dos exercícios anteriores, sem maiores justificativas.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

Desta forma, foi recomendado que seja realizada a revisão de tais processos, a fim de sanar as situações ora identificadas.

### **(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas**

#### **A. Recomendações em relação à Companhia**

##### **1. Processo de elaboração das demonstrações contábeis:**

Comentário da Administração: A Administração da Companhia reconhece algumas dificuldades no processo de elaboração das referidas demonstrações financeiras por parte da equipe responsável, notadamente quanto as divulgações nas notas explicativas. Informamos que já foram tomadas providências de reforço e substituição da equipe técnica responsável pelo processo de elaboração e revisão das demonstrações financeiras.

#### **B. Recomendações com relação à Alphaville Urbanismo S.A:**

##### **1. Processo de monitoramento da aplicação da política de julgamentos e estimativas**

###### **a. Provisão para garantia**

Comentário da Administração: A política de provisão para garantia da Companhia tem como base os gastos históricos, no nível consolidado e não individualmente por empreendimento, de modo a não capturar os extremos onde determinado empreendimento apresentou gastos com assistência técnica muito abaixo ou muito acima da média dos empreendimentos. Dessa forma, os gastos com garantia no consolidado estão abaixo de 1,5% do custo orçado e a Administração da Companhia entende que provisão para garantia reflete a melhor estimativa.

###### **b. Obrigações a pagar de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano**

Comentário da Administração: A Administração da Companhia reconhece que houve atraso na implantação do processo de melhoria do controle interno relativo aos compromissos de IPTU dos lotes em estoques e tomará medidas para conclusão da melhoria de controle.

###### **c. Revisão da prática de diferimento da despesa com custo de transação (fee) dos empréstimos**

Comentário da Administração: A Administração da Companhia avaliou o efeito líquido do custo de transação ocorrido no período como irrelevante, razão pela qual adotou a prática mais conservadora de apropriar ao resultado, inclusive pelos custos atrelados ao controle do diferimento. De qualquer modo, reavaliaremos esse procedimento na eventualidade de novas transações.

##### **2. Situações que apresentam oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades de incorporação**

###### **a. Distratos com saldo incorretos**

Comentário da Administração: Foi identificado que o erro sistêmico está localizado no relatório de distratos e não gera impacto financeiro para Companhia. Uma melhoria de sistema está em andamento para correção do relatório.

###### **b. Distratos contabilizados fora da competência**

Comentário da Administração: Tendo em vista que o distrato representa um novo contrato entre as partes e a necessidade da assinatura de todos no novo instrumento contratual, os administradores reconheceram que em alguns casos pode haver morosidade nesse processo. Entretanto, entende que não há risco de distorção nas demonstrações financeiras uma vez que é constituída provisão para distratos que é revertida no mesmo momento da contabilização do distrato. A Companhia vai reavaliar o fluxo operacional.

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos****c. Vendas contabilizadas sem recebimento**

Comentário da Administração: A Companhia tem como política o registro contábil do contrato de venda somente após a confirmação do recebimento da parcela correspondente ao sinal (ato) da compra, podendo ser parcelado através de cheques pré-datados. Na eventualidade da não compensação dos cheques realiza-se o estorno contábil da venda.

**d. Ineficiência do processo de acompanhamento de contingências**

Comentário da Administração: A Companhia reconhece as situações apresentadas e irá revisar os procedimentos adotados juntos aos escritórios de advocacia de modo que o sistema de controle e gestão de processos judiciais seja atualizado tempestivamente.

A Administração discutiu tempestivamente todas as recomendações com seus auditores e concluiu que se tratam de deficiências que não afetaram significativamente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Não obstante, visando tornar ainda mais confiável o processo de elaboração e revisão das demonstrações financeiras, planos de ação específicos ou acompanhamentos periódicos serão estabelecidos para melhoria dos controles internos da Companhia de modo a eliminar as deficiências apontadas em seu processo, em especial as qualificadas como deficiência significativa.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

### 5.4 – Programa de integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) **se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

(b) **os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade:

- **Código de Ética e Conduta:** Aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, o Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios da Companhia. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios e relacionamentos. O Código de Ética procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações; combate à corrupção e lavagem de dinheiro; canal de denúncias de violações; medidas disciplinares caso identificadas violações ao Código de Ética e Conduta, demais políticas vigentes e a regulamentação aplicável. O inteiro teor do Código de Ética pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri> e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

A Alphaville Urbanismo, controlada da Companhia, por sua vez adota os seguintes procedimentos de integridade:

- **Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais:** Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville Urbanismo em 31 de janeiro de 2020, o Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais estabelece os padrões de conduta que devem ser seguidos por todos os fornecedores e parceiros comerciais da Alphaville Urbanismo em relação a todos os contratos e parcerias firmados com a Alphaville Urbanismo. O inteiro teor do Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.
- **Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 14 de dezembro de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos referentes ao recebimento e concessão de brindes, presentes, prêmios, hospitalidade e entretenimento. O inteiro teor da Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.
- **Política Anticorrupção:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 7 de maio de 2018, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política Anticorrupção tem por objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos de conduta estabelecendo orientações, deveres e responsabilidades de colaboradores e administradores, visando o desenvolvimento e a manutenção de uma cultura corporativa que respeite as disposições da legislação anticorrupção, essenciais para reduzir e mitigar risco de corrupção ou suborno. O inteiro teor da Política Anticorrupção pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.



## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- **Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro tem por objetivo estabelecer as normas, procedimentos e controles internos em conformidade com as leis e regulamentos vigentes relacionados aos crimes de lavagem, ocultação de bens, direitos e valores ou de financiamento ao terrorismo. Nesse sentido, o gerenciamento voltado para mitigar tais riscos compreende, dentre outras medidas: (i) identificação e qualificação do perfil de clientes e demais envolvidos nas atividades desenvolvidas pela Alphaville Urbanismo; (ii) identificação do propósito e natureza das relações de negócios, assim como os beneficiários finais das operações; (iii) redução dos riscos de que os negócios, atividades e serviços prestados pela Alphaville Urbanismo sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Alphaville Urbanismo em categorias de risco; (v) identificação das operações e propostas de operações suspeitas do ponto de vista da lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (“COAF”). O inteiro teor da Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.
- **Política de Gestão de Consequências:** Aprovada pelo Comitê de Ética e Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Gestão de Consequências possui as diretrizes a serem seguidas em situações de efetiva ou potencial violação aos princípios éticos assumidos pela Alphaville Urbanismo, bem como ao seu Código de Ética, políticas internas, manuais e procedimentos, de seu programa de *compliance*, leis e regulamentos aplicáveis. Além disso, a Política de Gestão de Consequências também visa contribuir com as medidas de prevenção, detecção, resposta e remediação de atos considerados como de não conformidade com as condutas esperadas e/ou aos preceitos éticos da Alphaville Urbanismo. O inteiro teor da Política de Gestão de Consequências pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.
- **Política de COAF:** Aprovada pela Diretoria Administrativa e de Relações com Investidores da Alphaville Urbanismo em 14 de agosto de 2015, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Alphaville Urbanismo, para observâncias das exigências do COAF, bem como leis e regulamentos aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro. O inteiro teor da Política de COAF pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

(i) **as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes**

As estruturas organizacionais envolvidas no funcionamento e eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade são: (i) o Conselho de Administração; (ii) a Diretoria; (iii) o Comitê de Ética; (iv) a área de gestão de riscos; (v) o Comitê de Auditoria; e (vi) a área de auditoria interna, conforme detalhes descritos abaixo:

O Conselho de Administração é responsável por aprovar as políticas, diretrizes, matriz/modelagem de risco, limites de exposição e impactos, bem como deve fornecer à Diretoria, quando necessário, sua percepção do grau de exposição a riscos que a Companhia está exposta (visão do acionista) e influenciar na priorização dos riscos a serem tratados. Ao Conselho de Administração também compete avaliar, quando necessário, mudanças nos limites de exposição de riscos que tenham sido aprovados pela Diretoria, e avaliar a adequação da estrutura operacional e de controles internos para o gerenciamento de riscos.

Também no âmbito das atribuições do Conselho de Administração em relação ao monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade, compete ao Conselho de Administração aprovar o Código de Ética e Conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Cabe à Diretoria desenhar as diretrizes, matriz/modelagem de risco, determinando os limites de exposição, impactos e a tolerância de exposição aos riscos, e definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da Companhia. A Diretoria também, em conjunto com o Conselho de Administração, é o órgão competente a definir, em conjunto com o Comitê de Auditoria e a área de gestão de riscos, os planos de ação para mitigação dos riscos.

Adicionalmente, a Diretoria é responsável por supervisionar o processo de avaliação de riscos e monitorar a evolução da exposição aos riscos e os sistemas de gerenciamento de risco, devendo determinar a resposta aos riscos e apoiar a execução dos planos de ação. Ademais, cabe à Diretoria disseminar a cultura da gestão de risco em toda Companhia.

A Companhia conta com um Comitê de Ética, o qual é o órgão responsável por acompanhar conflitos de ética não resolvidos pela cadeia de comando, bem como por receber as manifestações recebidas pelo canal de ética da Companhia e reportá-las, regularmente, ao Gestor de cada área, a quem cabe aplicar as medidas cabíveis recomendadas pelo Comitê de Ética.

Neste sentido, qualquer colaborador, fornecedor, cliente e outros interessados poderão fazer consultas, apresentar sugestões ou apresentar denúncias sobre a violação do Código de Ética e Conduta, utilizando-se do Canal Confidencial (site ou telefone) ou pelo e-mail [etica@alphaville.com.br](mailto:etica@alphaville.com.br).

Os membros do Comitê assinam um termo de compromisso de manter sigilo na condução dos trabalhos de apuração de denúncias, bem como o compromisso de total imparcialidade sobre todos os fatos e atos tratados por ele, ainda que pessoas próximas;

Ainda, o Comitê de Ética é composto por membros da administração da Companhia e colaboradores por eles indicados, com o objetivo de zelar pelo cumprimento do Código de Ética e Conduta, são responsabilidades do Comitê de Ética:

- (i) Analisar e resolver os conflitos de ética que não são solucionados pela cadeia de comando ou que não estão previstos no Código de Ética e Conduta ou em suas diretrizes;
- (ii) Garantir sigilo sobre as informações recebidas;
- (iii) Responder as consultas direcionadas ao Comitê de Ética;
- (iv) Emitir comunicados à Companhia sobre questões de interesse geral, visando consolidar uma conduta compatível com seus valores e Código de Ética;
- (v) Analisar e decidir os casos omissos do Código de Ética;
- (vi) Revisar o Código de Ética, quando necessário, para atualizar ou incluir novos itens ou conceitos.

A área de gestão de riscos tem por atribuições (i) a gestão integrada de riscos (materializados ou potenciais); (ii) validação e revisão periódica da matriz de riscos; (iii) auxílio na quantificação e priorização; (iv) auxílio à administração para adequada resposta e tratamento aos riscos;

- (v) monitoramento dos riscos e planos de ação; (vi) estabelecimento e acompanhamento dos indicadores de gestão de riscos; e (vii) comunicação mediante os canais e destinatários adequados.

A Companhia poderá contar ainda com um Comitê de Riscos, cuja criação será aprovada pelo Conselho de Administração, e que atuará como órgão de assessoramento, recomendatório, não estatutário e permanente, subordinado e de reporte de suas atividades ao Conselho de Administração e, sem prejuízo de outras atribuições previstas nas políticas internas e em seu Regimento Interno.

Objetivamente, a área de gestão de riscos é órgão competente para: (i) administrar o sistema de gerenciamento de risco; (ii) fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda; (iii) fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos; (iv) apresentar percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

também em indicadores de mercado; (v) propor limites para exposição aos riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao risco; (vi) supervisionar o processo de avaliação de riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os riscos emergentes; (vii) acompanhar a Diretoria na implantação da Política de Gerenciamento de Riscos, por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas; (viii) avaliar os riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições; (ix) cumprir os limites de riscos aprovados pelo Conselho de Administração; (x) comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e (xi) assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos.

O Comitê de Auditoria é responsável por receber queixas e denúncias internas e externas à Companhia, sobre qualquer assunto ligado às atividades desempenhadas pelo Comitê de Auditoria, sendo que todos os denunciante terão assegurada sua confidencialidade e anonimato e todas as informações recebidas serão tratadas de forma sigilosa e confidencial. No âmbito do monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade, cabe ao Comitê de Auditoria: (i) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (ii) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; e (iii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

A Companhia conta também com um agente responsável pela função de *compliance*, vinculado ao Comitê de Auditoria, a quem compete: (i) elaborar o planejamento e assegurar a operacionalização da gestão de riscos, considerando todas as dimensões da estrutura definida, englobando atividades estratégicas, táticas e operacionais; (ii) avaliar, em conjunto com gerentes de cada área operacional, os riscos por macroprocesso, por unidades de negócio e portfólio; (iii) elaborar, treinar, disseminar e recomendar os processos e procedimentos para a gestão dos riscos prioritários; (iv) assegurar a manutenção da Política de Gerenciamento de Riscos e verificar o cumprimento dos limites estabelecidos; (v) suportar as áreas de negócio na definição do plano de ação/contingência; e (vi) atuar como verificador da correta gestão de riscos da Companhia, e informar ao e discutir com o Comitê de Auditoria os resultados de suas avaliações através de relatórios periódicos.

Também vinculado ao Comitê de Auditoria, a Companhia conta com agente responsável pela função de Gestão de Riscos e Controles Internos, a quem compete: (i) definir a metodologia corporativa de gestão de riscos pautada na visão integrada e sistêmica das atividades da Companhia; (ii) propor e analisar, em conjunto com as áreas funcionais e de negócios, as estratégias de mitigação dos riscos; (iii) consolidar e comunicar os riscos prioritários da Companhia ao Comitê de Auditoria e à Diretoria; (iv) assessorar as áreas de funcionais e de negócios na identificação e avaliação do impacto dos diversos tipos de riscos envolvidos; e (v) executar as tarefas que permitirão um adequado monitoramento dos riscos prioritários (estratégicos, financeiros, operacionais e de conformidade) e informar e discutir com o Comitê de Auditoria os resultados de suas avaliações através de relatórios periódicos.

Por fim, a Companhia conta com área de auditoria interna da Companhia, vinculada diretamente ao Conselho de Administração, que é responsável por: (i) aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos da companhia, sugerindo alterações ao Conselho de Administração e à Diretoria, quando necessário; (ii) fornecer, quando solicitado, informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem; (iii) apresentar, quando solicitado, sua percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado; e (iv) propor limites para exposição aos Riscos à Diretoria.

### **(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possui um Código de Ética e Conduta, formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020 e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- ***se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados***

Os princípios e diretrizes do Código de Ética e Conduta devem ser difundidos entre todos os colaboradores das empresas do grupo em todos os níveis, inclusive conselheiros, diretores, estagiários e aprendizes.

- ***se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema***

A Companhia promove treinamento anual com todos os seus colaboradores, em todos os níveis, inclusive conselheiros, diretores, estagiários e aprendizes, acerca do conteúdo e normas do Código de Ética e Conduta.

- ***as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas***

O descumprimento do Código de Ética e Conduta sujeita o infrator às seguintes penalidades:

- advertência verbal ou escrita, rescisão do contrato de trabalho do colaborador ou representante (fornecedores, prestadores de serviço e terceiros em geral); e
  - as penalidades impostas pela legislação em vigor, bem como eventual reparação de perdas e danos no caso de prejuízo do patrimônio da Companhia.
- ***órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

O Código de Ética e Conduta foi formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, e pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

### **(c) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

A Companhia possui canais para acolher denúncias caso haja suspeita de uma possível violação a uma lei, a um regulamento ou aos códigos e políticas da Companhia.

- ***se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros***

O canal de denúncias é interno, sendo endereçadas as denúncias em caráter confidencial, imparcial e isento, podendo ser endereçadas de forma anônima.

- ***se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados***

O acesso ao canal de denúncias é gratuito e pode ser utilizado tanto pelos colaboradores da Companhia quanto por terceiros, fornecedores, parceiros, prestadores de serviço e representantes comerciais, por meio do meio do Canal Confidencial, que está disponível na intranet ou na seção de RI no site da Companhia, por telefone 0800-721-3246, na intranet e website da Companhia <https://www.canalconfidencial.com.br/alphaville>.

- ***se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé***

As denúncias de violações podem ser anônimas e serão mantidas em sigilo absoluto. Visando garantir a isenção e imparcialidade na apuração dos fatos, as pessoas citadas em relatos do Canal Confidencial, independentemente de sua posição hierárquica na Companhia, não recebem cópia da denúncia, mesmo quando for anônima.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- ***órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias***

Eventuais investigações a respeito de denúncias apresentadas e de potenciais irregularidades ou violações ao Código de Ética e Conduta deverão ser realizadas pelo Comitê de Ética da Companhia.

**(d) se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

A Companhia adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, tais como a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados, além da análise de compliance e anticorrupção.

**(e) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Não aplicável. Conforme detalhado na presente Seção 5, possuímos regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública que que a Companhia entender ser adequados ao seu porte, riscos correspondentes e ao volume de interações da Companhia com entes públicos e agentes do governo.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

**5.5 - Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos**

Em 20 de julho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou sua Política de Gerenciamento de Riscos, que foi posteriormente alterada em 09 de novembro de 2020 conforme detalhada na Seção 5.1 acima. Adicionalmente, também em 20 de julho de 2020, seu Código de Ética e Conduta foi aprovado, posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, conforme Código de Ética descrito na Seção 5.4.

Não há, atualmente, expectativas com relação à redução ou aumento de riscos aos quais a Companhia está exposta.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e**

### **5.6 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta Seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### 10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 10 do Formulário de Referência informações que visam a permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Abaixo discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que, impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia. As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que são de responsabilidade da Administração da Alphaville S.A., estão sendo apresentadas exclusivamente com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades da Alphaville S.A., independentemente da disposição de sua estrutura societária. Contudo, a análise abaixo é sujeita a eventos futuros não previsíveis e baseia-se no cenário presente.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste formulário de referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica nas demonstrações financeiras da Companhia ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

Os valores constantes deste item 10.1 foram extraídos das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor em relação ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 e 2019 aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Conforme descrito nos itens 7.1 e 10.9, bem como no item 4.1 deste Formulário de Referência, a pandemia do COVID-19 vem afetando de forma material e adversa os negócios, condições financeiras, resultado das operações e fluxo de caixa da Companhia.

A Companhia vem adotando medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios.

Nesse sentido, foram tomadas as seguintes medidas:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (home office) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais, retomando somente nas localidades nas quais houve permissão por parte das autoridades, adotando protocolos de higiene e segurança para os trabalhadores próprios e terceiros;
- Lançamentos e Vendas – postergamos os lançamentos de novos empreendimentos previstos para o ano até que haja melhoria nas condições de saúde e segurança, assim como fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas de estoque entre os meses de março a maio. Este impacto foi minimizado por (i) um volume de vendas dos lançamentos realizados na primeira quinzena de março de 2020 superior ao planejado e (ii) uma recuperação das vendas de estoque a partir de maio, resultando em vendas de estoque acima do esperado para os meses de junho a setembro de 2020.



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Ainda nas entradas de caixa, no item distrato, que é um dedutor nas entradas de caixa, a Companhia observou uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes. O VGV distratado entre março e setembro de 2020 foi inferior ao esperado com efeito positivo na geração de caixa operacional. De forma agregada, a entrada de caixa da companhia foi inferior ao planejamento nos meses de março a setembro de 2020.

As saídas de caixa operacional da companhia também tiveram uma redução em relação ao planejado entre os meses de março a setembro de 2020. Este impacto positivo na geração de caixa operacional da Companhia foi fruto de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva em resposta aos impactos da pandemia.

Embora a geração de caixa operacional nos últimos meses tenha sido afetada pela pandemia, ao analisar o desempenho dos últimos anos como um todo, a Companhia apresenta tendência de melhora em sua geração de caixa operacional. Conforme apresentado no quadro abaixo, o fluxo de caixa operacional foi de -R\$128,0 milhões em 2017, -R\$92,8 em 2018, -R\$93,4 em 2019 e -R\$42,1 milhões no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020. Considerando as operações de cessão de direito creditório (conforme mencionado no item 3.2 acima) o fluxo de caixa operacional somado às cessões de direitos creditórios foi de -R\$178,2 milhões em 2017, -R\$139,0 milhões em 2018, -R\$105,1 milhões em 2019 e positivo em R\$85,6 milhões no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020. A retomada em 2019 de lançamentos após os anos de crise severa no mercado imobiliário foi fundamental para a evolução apresentada. À parte o impacto sofrido pela pandemia, a Administração enxerga tendência positiva de recuperação do caixa operacional, considerando não apenas a retomada de lançamentos, mas também a expectativa de diminuição dos níveis de distrato, manutenção das despesas administrativas em níveis baixos e, além dos fatores internos, os recentes estímulos ao mercado imobiliário, como redução de taxa de juros e incentivo ao financiamento, por exemplo.

Nos termos da tabela abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório até o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (em R\$ mil):

(Em milhares de reais,)	30/9/2020	30/9/2019	2019	2018	2017
<b>Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório</b>	<b>85.687</b>	<b>-54.278</b>	<b>-105.083</b>	<b>-138.970</b>	<b>-178.241</b>
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-42.143</i>	<i>-22.226</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>127.830</i>	<i>-32.052</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</i>

O caixa financeiro também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. Nos primeiros nove meses de 2020, realizou operações de cessão de direito creditório na modalidade FIDIC, captando um total de R\$ 159 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$50 milhões no mesmo período. No entanto, uma das operações financeira de CRI planejadas e estruturadas pela companhia para ser concluída em março de 2020 não ocorreu pela repentina redução de liquidez do mercado de capitais a partir da segunda semana de março. Desta forma, o impacto no plano de funding foi minimizado, resultando em um consumo de caixa superior ao planejado para o mesmo período.

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

### (a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Durante os últimos anos, o cenário econômico brasileiro foi muito desafiador para as empresas do setor imobiliário. Como consequência da grave crise econômica dos últimos anos, a Companhia passou por um período de redução de lançamentos, queda na velocidade de vendas, aumento da inadimplência e ocorrência de distratos. Entretanto, a Administração enxerga como positiva a tendência de melhora nos resultados da Companhia com base na avaliação dos últimos anos, conforme descrito na sequência.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Seguem abaixo os indicadores da Companhia. Os anos entre 2013 a 2016 foram auditados mas não são constantes das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia apresentadas nesse documento. Nesse documento, fazemos referência às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, e aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

Receita Bruta	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de							Período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020
<b>Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)</b>	159	1.001	1.202	799	240	232	59	20	32
<b>Lucro Bruto (R\$ MM)</b>	54	405	535	308	(352)	(155)	(155)	(153)	(80)

A redução gradual da venda de lotes fez com que a Companhia reduzisse significativamente seus lançamentos de empreendimentos entre 2016 e 2018, o que, somado ao crescente número de consumidores inadimplentes e distratantes, reduziu as receitas da Companhia. Essa redução das receitas acabou por impactar a posição de liquidez, o que, consequentemente, requereu a contratação de novos financiamentos. A necessidade de contratar novos financiamentos também causou um aumento de encargos financeiros o que resultou no aumento de despesas financeiras.

A Companhia encerrou o ano de 2019 com uma tendência positiva em seus resultados e a manteve nos primeiros nove meses de 2020, apesar da crise ocasionada pelo coronavírus, podendo ser demonstrado pela manutenção dos níveis de receita bruta nos primeiros nove meses de 2020 ante o mesmo período de 2019. O lucro bruto nos exercícios findos em 2019 e 2018 foi melhor em relação a 2017, refletindo a melhora das condições do mercado imobiliário pós crise. Essa tendência de recuperação permanece no resultado da Companhia em 30 de setembro de 2020, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao mesmo período em 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 823,2 milhões, uma variação de R\$ 32,4 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 790,8 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 8,4 milhões inferior ao prejuízo líquido de R\$ 831,6 milhões apurado em 31 de dezembro de 2017. Já em 2020, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 o prejuízo líquido totalizou R\$ 315,9 milhões, uma variação positiva de R\$ 327,2 milhões quando comparado com o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 que foi de R\$ 643,1 milhões. A tendência de melhora observada decorre da melhora dos dois principais fatores que impactaram os resultados nos últimos anos: distratos e alavancagem.

A Administração entende que o atual montante provisionado no balanço patrimonial da Companhia reflete a expectativa de distratos da carteira atual para os próximos anos. Importante ressaltar que a nova lei de distratos e os processo de venda colocado em pratica a partir de 2018, instituindo alienação fiduciária nas vendas financiadas minimizam a ocorrência de distratos das novas vendas.

Adicionalmente, a redução no prejuízo no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 também é consequência da redução no volume da dívida líquida ocorrida ao final de 2019 com a conversão das debêntures conversíveis. Também vale mencionar que a Companhia deu importantes passos no processo de reestruturação financeira, principalmente com o alongamento do perfil de dívidas, o que permite que a Companhia consiga enfrentar os desafios de curto prazo e viabilizar os investimentos necessários para desenvolver seu modelo de negócios.

Em 30 de setembro de 2020, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 1,20, contra 1,71 em 31 de dezembro de 2019, 1,79 em 31 de dezembro de 2018 e 2,54 em 31 de dezembro de 2017. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 1,11, contra 1,31 em 31 de dezembro de 2019, 0,91 em 31 de dezembro de 2018 e 1,24 em 31 de dezembro de 2017.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Ativo Circulante	721.821	808.547	1.031.467	1.136.803
Passivo Circulante	599.440	470.779	573.343	447.369
Liquidez Corrente	120,42%	171,75%	179,90%	254,11%
Liquidez Geral	110,60%	131,85%	91,16%	124,15%

Em 30 de setembro de 2020 o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi de 9,43x, ante 3,14x em 31 de dezembro de 2019, e 4,14x em 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2018 o índice não é aplicável, considerando o patrimônio líquido negativo reportado para o período.

A posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 90,2 milhões e dívida líquida de R\$ 901,2 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 a dívida líquida foi de R\$ 937,4 milhões, enquanto, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 foi R\$ 2.147,8 milhões, e R\$ 1.691,9 milhões respectivamente.

Embora o índice de endividamento total tenha oscilado ao longo dos últimos anos em função da variação de dívida líquida e considerando o contexto exposto da iniciativa para diminuição do passivo proveniente de distratos, a Administração está confiante com a continuidade do negócio e cumprimento de obrigações financeiras.

### (b) Estrutura de Capital

Em dezembro 2019, as dívidas da Alphaville Urbanismo junto a seus acionistas foram convertidas em participação societária, reforçando a estrutura de capital da Companhia e a confiança dos acionistas na Companhia e na indústria em que ela está inserida.

### (i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimos e financiamentos relevantes em vigor em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (valores em milhares de reais):

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cédula de Crédito Bancário	Set/21 a Set/23	Pre 16,21% / CDI +3,5% a CDI +10,56%	142.331	142.315	172.170	164.277
Nota Promissória			-	-	32.915	50.347
Mútuo	-	110% do CDI	2.907	8.632	11.436	0
<b>Total</b>			145.238	150.947	216.521	214.624
		Parcela Circulante	59.119	57.465	86.058	92.582
		Parcela não circulante	86.119	93.482	130.463	122.042

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

A tabela abaixo apresenta as características das debêntures emitidas pela Companhia (valores em milhares de reais).

<b>Emissões</b>	<b>Principal</b>	<b>Remuneração Anual</b>	<b>Vencimento Final</b>	<b>30/06/20</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Primeira emissão	627.000	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	634.215	629.770	663.385	701.763
Segunda emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Maio de 2020	-	-	550.025	445.748
Terceira emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Fevereiro de 2021	-	-	737.134	493.403
Quarta emissão	53.290	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	50.307	53.552	56.481	-
Sétima emissão	39.922	CDI+5,85%	Março de 2022	32.932	40.249	-	-
Primeira emissão – primeira série –	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.514	61.697	-	-
Investidora Primeira emissão – segunda série –	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.129	61.329	-	-
Investidora				846.097	<b>846.597</b>	<b>2.007.025</b>	<b>1.640.914</b>
Parcela circulante			39.276	18.455	137.904	41.763	
Parcela não circulante			806.821	828.142	1.869.121	1.599.151	

**(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras**

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contratos de conta corrente, transferências bancárias e contratos de depositário.

**(iii) Grau de subordinação entre as dívidas**

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de quotas das Sociedades de Propósito Específico controladas pela Companhia. A descrição destas dívidas por natureza de garantia, encontra-se indicado no item 3.8 deste Formulário de Referência.

A subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei 11.101 de 2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real; **(iv)** empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (iv) créditos subordinados; e (viii) dividendos e juros sobre capital próprio. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

**(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário**

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio; e
- não alterar de forma relevante o objeto social da Companhia.

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações pecuniárias decorrentes de seus contratos financeiros.

**(c) Limites de utilização dos financiamentos já contratados**

Não possuíamos, em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 quaisquer empréstimos e financiamentos com limites de utilização disponíveis para utilização. Não obstante, a carteira de recebíveis da venda de lotes da Companhia está disponível para ser vendida, sempre que considerarmos necessário, exceto as objeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

**(d) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras**

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS****PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de	AV	Período de nove meses findo em 30 de setembro de	AV	AH
	2020		2019		
Receita operacional líquida	56.377	100,00%	23.971	100,00%	135,19%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(137.216)	-243,39%	(177.277)	-739,55%	-22,60%
Prejuízo bruto operacional (Despesas) receitas operacionais	(80.839)	-143,39%	(153.306)	-639,55%	-47,27%
Despesas com vendas	(16.614)	-29,47%	(29.886)	-124,68%	-44,41%
Despesas gerais e administrativas	(57.456)	-101,91%	(63.366)	-264,34%	-9,33%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(966)	1,71%	(5.272)	-21,99%	-118,32%
Outras (despesas) receitas operacionais	(95.362)	-169,15%	(108.880)	-454,22%	-12,42%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(249.305)	-442,21%	(360.710)	-1.504,78%	-30,88%
Despesas financeiras	(71.390)	-126,63%	(285.919)	-1.192,77%	-75,03%
Receitas financeiras	5.464	9,69%	4.731	19,74%	15,49%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(315.231)	-559,15%	(641.898)	-2.677,81%	-50,89%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(641)	-1,14%	(1.185)	-4,94%	-45,91%
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-	-
Total de imposto de renda e contribuição social	(64)	-%	(1.185)	-%	-%
Prejuízo do período	(315.872)	-560,29%	(643.083)	-2.682,75%	-50,88%
Prejuízo atribuível: Aos acionistas não Controladores	(111.606)	-197,96%	(239.287)	-998,24%	-53,36%
À Controladora	(204.266)	-362,32%	(403.796)	-1.684,52%	-49,41%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(17,82)		(35,23)		

***Receita operacional líquida***

A Receita operacional líquida no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi positiva em R\$ 56,4 milhões comparativamente a R\$ 24,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 32,4 milhões ou 135,19%. Este aumento é um combinado de um aumento na venda de lotes e reversão da provisão para distratos. A reversão da provisão de distratos foi de R\$ 4,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 para R\$ 25,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 tendo em vista a efetivação dos distratos e renegociações com clientes inadimplentes nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020 que por conseguinte diminui a provisão para distratos. A provisão para distratos é uma conta redutora da receita e representa a expectativa de distratos (estorno de receita) decorrente do aumento da inadimplência no contas a receber (ou reversão, em caso de redução da inadimplência ou efetivação dos distratos) decorrente da incerteza quanto à capacidade do adquirente honrar o contrato.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### ***Custo de desenvolvimento e venda de lotes***

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 137,2 milhões comparativamente a R\$ 177,36 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 40,1 milhões ou 22,60%. Esta variação reflete a redução no volume de obras em andamento no período, decorrente do impacto da COVID-19 nas obras, assim como nos custos de desenvolvimento.

### ***Prejuízo bruto operacional***

O Prejuízo bruto operacional no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 80,8 milhões representando uma redução quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 153,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima

### ***Despesas com vendas***

As Despesas com vendas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foram de R\$ 16,6 milhões comparativamente a R\$ 29,9 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 13,3 milhões ou 44,41%. Essa redução é decorrente principalmente dos ganhos de eficiência no processo de comercialização dos lotes por outros canais, especialmente canais digitais em decorrência da COVID-19.

### ***Despesas gerais e administrativas***

Despesas gerais e administrativas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foram de R\$ 57,5 milhões comparativamente a R\$ 63,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 5,9 milhões ou 9,33%. Essa redução é decorrente da política de contenção de gastos adotada pela Companhia, em especial na contratação de serviços como parte das medidas de controle de custos implementadas em decorrência da COVID-19.

### ***Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social***

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 249,3 milhões representando uma redução de R\$ 111,4 milhões quando comparado a R\$ 360,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, em função da redução do prejuízo bruto combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente. Ademais, a rubrica "Outras despesas operacionais" totalizou R\$ 95,4 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, representando uma redução de R\$ 13,5 milhões quando comparado aos R\$ 108,9 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

### ***Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)***

O Resultado financeiro líquido no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 65,9 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 281,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 215,3 milhões ou 76,55 %. Essa variação decorre basicamente redução dos juros sobre os empréstimos do período em função da redução das dívidas, notadamente da redução das debêntures decorrentes da conversão em capital, ocorrida em dezembro de 2019, no montante de R\$ 1.652,8 milhões.

### ***Prejuízo do período***

O Prejuízo no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 315,9 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 643,1 milhões no mesmo período em 2019, o que representou uma variação positiva de R\$ 327,2 milhões ou 50,88%, conforme explicado nas contas acima.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação)	Exercício social encerrado em 31	AV	Exercício social encerrado em 31	AV	AH
	dedezembro de 2019		dedezembro de 2018		
expressoem reais)					
Receita operacional					
líquida	164.200	100,00%	52.039	100,00%	215,53%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(319.474)	-194,56%	(206.545)	-396,90%	54,68%
Prejuízo bruto operacional	(155.274)	-94,56%	(154.506)	-296,90%	-0,50%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(38.951)	-23,72%	(42.209)	-81,11%	-7,72%
Despesas gerais e administrativas	(81.432)	-49,59%	(101.831)	-195,68%	-20,03%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(5.930)	-3,61%	(5.710)	-10,97%	3,85%
Amortização de mais valia	(700)	-0,43%	(697)	-1,34%	-0,43%
Outras (despesas) receitas operacionais	(144.204)	-87,82%	(102.767)	-197,48%	40,32%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(426.491)	-259,74%	(407.720)	-783,49%	4,60%
Despesas financeiras	(402.493)	-245,12%	(387.077)	-743,82%	3,98%
Receitas financeiras	7.770	4,73%	10.343	19,88%	-24,87%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(821.214)	-500,13%	(784.454)	-1507,44%	4,69%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.023)	-1,23%	(6.631)	-12,74%	-69,49%
Imposto de renda e contribuição social diferido	0	0,00%	243	0,47%	-100,00%
Total de imposto de renda e contribuição social	(2.023)	-1,23%	(6.388)	-12,28%	-68,33%
Prejuízo do exercício	(823.237)	-501,36%	(790.842)	-1519,71%	4,10%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	(331.826)	-202,09%	(242.746)	-466,47%	-36,70%
À Controladora	(491.411)	-299,28%	(548.096)	-1053,24%	-10,34%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(7,15)		(7,97)		



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### **Receita operacional líquida**

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$164,2 milhões comparativamente a R\$ 52,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou um aumento de R\$ 112,2 milhões ou 215,53%. Este aumento se deve basicamente pela reversão da provisão para distratos, saindo de uma despesa de R\$ 171,1 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tendo em vista o grande volume de efetivação de distratos originados pelos clientes em 2018 para uma receita (estorno da provisão) de R\$ 109,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Esse efeito foi decorrente de uma redução na venda de lotes e reversão da provisão para distratos, decorrente da redução na venda de lotes e do baixo volume de obras em andamento. A provisão para distratos é uma conta redutora da receita e representa a expectativa de distratos (estorno de receita) decorrente do aumento da inadimplência no contas a receber (ou reversão, em caso de redução da inadimplência) decorrente da incerteza quanto a capacidade do adquirente honrar o contrato.

### **Custo de desenvolvimento e venda de lotes**

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 319,5 milhões comparativamente a R\$ 206,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou um aumento de R\$ 112,9 milhões ou 54,68%. Esta variação se deve basicamente pela movimentação na provisão para distratos, que passou de uma provisão de R\$ 111,0 milhões em 31 de dezembro de 2018 tendo em vista o grande volume de efetivação de distratos originados pelos clientes em 2018 para uma reversão (estorno) da provisão no valor de R\$ 52,8 milhões em 31 de dezembro de 2019. Isto pois o aumento da inadimplência aumenta a expectativa de distrato e portanto a constituição de provisão, representada pelo estorno da receita e custos apropriados do contrato em atraso.

### **Prejuízo Bruto Operacional**

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 155,3 milhões, mantendo-se estável quando comparado a R\$154,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

### **Despesas com vendas**

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$ 39,0 milhões comparativamente a R\$42,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R\$ 3,2 milhões ou 7,72%. Essa redução é decorrente principalmente dos ganhos de eficiência no processo de comercialização no ano de retomada de lançamentos da Companhia e redução de gastos comerciais.

### **Despesas gerais e administrativas**

Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$ 81,4 milhões comparativamente a R\$ 101,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R\$ 20,4 milhões ou 20,03%. Essa redução é representada basicamente pela redução nas despesas com participação no lucros aos empregados decorrente do não atingimento das metas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, e, por consequência, do estorno da provisão constituída.

### **Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social**

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 426,5 milhões representando um aumento de R\$ 18,8 milhões ou 4,60% quando comparado ao prejuízo de R\$ 407,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, em função do volume de demandas judiciais de natureza cível e outras (despesas) /receitas operacionais, combinado com a redução de R\$ 23,7 milhões nas despesas com vendas e gerais e administrativas.

### **Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)**

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

O Resultado Financeiro líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 394,7 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 376,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou um aumento de R\$ 18,0 milhões ou 4,77%. Essa aumento é decorrente basicamente dos juros sobre os empréstimos incorridos no período (encargos sobre o endividamento).

**Prejuízo do exercício**

O Prejuízo no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 823,2 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 790,8 milhões no no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma variação de R\$ 32,4 milhões ou 4,10%, conforme explicado nas contas acima.

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	dezembro de 2018	AV	2017	AV	AH
Receita operacional líquida	52.039	100,00%	108.321	100,00%	-51,96%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(206.545)	-396,90%	(460.172)	-424,82%	-55,12%
Prejuízo bruto operacional	(154.506)	-296,90%	(351.851)	-324,82%	-56,09%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(42.209)	-81,11%	(68.248)	-63,01%	-38,15%
Despesas gerais e administrativas	(101.831)	-195,68%	(108.901)	-100,54%	-6,49%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(5.710)	-10,97%	(2.794)	-2,58%	104,37%
Amortização de ágio sobre investimentos	(697)	-1,34%	(1.973)	-1,82%	-64,67%
Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais	(102.767)	-197,48%	(32.890)	-30,36%	212,46%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(407.720)	-783,49%	(566.657)	-523,13%	-28,05%
Despesas financeiras	(387.077)	-743,82%	(278.741)	-257,33%	38,87
Receitas financeiras	10.343	19,88%	10.380	9,58%	-0,36%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(784.454)	-1507,43%	(835.018)	-770,87%	-6,06%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.631)	-12,74%	(8.878)	-8,20%	-25,31%
Imposto de renda e contribuição social diferido	243	0,47%	12.263	11,32%	-98,02%
Total de imposto de renda e contribuição social	(6.388)	-12,28%	3.385	3,12%	-288,73%
Prejuízo do exercício	(790.842)	-1519,71%	(831.633)	-767,75%	-4,90%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	(242.746)	-466,47%	(255.677)	-236,04%	-5,06%
À Controladora	(548.096)	-1.053,24%	(575.956)	-531,71%	-4,84%
Prejuízo básico por lote de mil ações – em reais	(7,97)		(8,38)		

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### ***Receita operacional líquida***

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 52,0 milhões comparativamente a R\$108,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$56,3 milhões ou 51,96%. Esta redução se deve principalmente ao aumento da Provisão para Distratos, que totalizou R\$171,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 comparativamente a R\$124,5 milhões no exercício de 2017. A provisão para distratos é uma conta redutora da receita e representa a expectativa de distratos (estorno de receita) decorrente do aumento da inadimplência no contas a receber (ou reversão, em caso de redução da inadimplência) decorrente da incerteza quanto a capacidade do adquirente honrar o contrato.

### ***Custo de desenvolvimento e venda de lotes***

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$206,5 milhões comparativamente a R\$460,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$ 253,6 milhões ou 55,12%. Essa variação é decorrente da redução R\$ 124,5 milhões nos custos apropriados em virtude do baixo volume de obras em andamento, combinado com o estorno de custos decorrente do aumento na provisão de distratos, no valor de R\$111,0 milhões. O aumento da inadimplência reflete no aumento da expectativa de distratos e portanto, requer a constituição de uma provisão representada pelo estorno de receita e custos do contrato inadimplente.

### ***Prejuízo bruto operacional***

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$154,5 milhões comparativamente a R\$ 351,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma variação positiva de R\$197,3 milhões ou 56,09% em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

### ***Despesas (receitas) operacionais Despesas com vendas***

Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$42,2 milhões comparativamente a R\$68,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$26,0 milhões ou 38,15%. Essa redução se deve, principalmente, ao fato da Companhia não ter lançado nenhum empreendimento em 2018, e aos ganhos de eficiência nos gastos nas vendas de estoque.

### ***Despesas gerais e administrativas***

Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$ 101,8 milhões comparativamente a R\$ 108,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$ 7,1 milhões ou 6,49%, que decorre da reestruturação do quadro de colaboradores para adequação à redução dos níveis operacionais da Companhia dado o cenário econômico recessivo nos anos de 2017 e 2018.

### ***Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social***

O Prejuízo antes do Resultado Financeiro e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$407,7 milhões comparativamente a R\$566,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. O resultado deve-se principalmente à redução no volume de obras em andamento e consequentemente à redução de receitas e custos apropriados, combinado a redução das despesas de vendas e gerais e administrativas, tendo em vista a redução nas operações da Companhia. Essa redução foi compensada em parte pelo aumento na provisão para demandas judiciais de natureza cíveis e outras (despesas)/receitas operacionais que passaram de R\$ 32,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 102,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)**

O Resultado Financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 é representado por uma despesa financeira líquida de R\$376,7 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$268,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R\$108,4 milhões ou 40,38%. Esse aumento refere-se basicamente aos os juros sobre os empréstimos incorridos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

**Prejuízo do exercício**

O Prejuízo no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$790,8 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 831,6 milhões no mesmo período em 2017, o que representou uma redução de R\$40,8 milhões ou 4,90%, conforme explicado acima.

**BALANÇOS PATRIMONIAIS****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.**

	<u>Em 30.09.2020 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>Em 31.12.2019 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>AH (em%)</u>
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	29.711	1,44	23.087	1,04	28,69
Aplicações financeiras	60.458	2,92	37.024	1,66	63,29
Contas a Receber	185.274	8,96	209.529	9,41	-11,58
Lotes a comercializar	410.983	19,87	481.333	21,62	-14,62
 Demais contas a receber	 35.395	 1,71	 57.574	 2,59	 -38,52
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>721.821</b>	<b>34,90</b>	<b>808.547</b>	<b>36,32</b>	<b>-10,73</b>
 <b>Não circulante</b>					
Contas a receber	487.261	23,56	571.139	25,66	-14,69
Lotes a comercializar	227.559	11	235.044	10,56	-3,18
Dividendos a receber	1.822	0,09	3.211	0,14	-43,26
Valores a receber de partes relacionadas	7.568	0,37	731	0,03	935,29
Outros créditos	59.225	2,86	34.067	1,53	73,85
Investimentos em controladas	27.452	1,33	28.526	1,28	-3,76
Imobilizado	28.263	1,37	30.689	1,38	-7,91
 Intangível	 507.156	 24,52	 514.081	 23,09	 -1,35
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.346.306</b>	<b>65,10</b>	<b>1.417.488</b>	<b>63,68</b>	<b>-5,02</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.068.127</b>	<b>100</b>	<b>2.226.035</b>	<b>100,00</b>	<b>-7,09</b>

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

	Em 30.09.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	59.119	2,86	57.465	2,58	2,88
Debêntures	39.276	1,9	18.455	0,83	112,82
Fornecedores	92.324	4,46	95.683	4,30	-3,51
Salários, encargos sociais, impostos e participações	42.799	2,07	36.281	1,63	17,97
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	120.878	5,84	70.123	3,15	72,38
Repasse a efetuar a sócios incorporadores	16.753	0,81	39.257	1,76	-57,32
Dividendos a pagar	445	0,02	1.529	0,07	-70,90
<b>Valores a pagar para partes relacionadas</b>	2.241	0,11	731	0,03	206,57
Obrigações com cessões de direitos creditórios	78.887	3,81	36.230	1,63	117,74
Outras obrigações	103.495	5	84.443	3,79	22,56
Provisão para demandas judiciais	21.427	1,04	30.582	1,37	-29,94
Obrigações com acionistas	21.796	1,05	-	0	0
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>599.440</b>	<b>28,98</b>	<b>470.779</b>	<b>21,15</b>	<b>27,33</b>
<b>Não Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	86.119	4,16	93.482	4,20	-7,88
Debêntures	806.821	39,01	828.142	37,20	-2,57
Aquisição de participações societárias	23.243	1,12	23.297	1,05	-0,23
Provisão para demandas judiciais	124.144	6	105.617	4,74	17,54
Provisão para garantia	18.894	0,91	22.957	1,03	-17,70
Obrigações com cessões de direitos creditórios	138.578	6,7	53.405	2,40	159,49
Outras obrigações	72.628	3,51	90.672	4,07	-19,90
<b>Total do Passivo não circulante</b>	<b>1.270.427</b>	<b>61,43</b>	<b>1.217.572</b>	<b>54,70</b>	<b>4,34</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital Social	1.300.633	62,89	1.259.893	56,60	3,23
Reserva de capital	1.038.276	50,20	909.657	40,86	14,14
<b>Ações em tesouraria</b>	<b>(5.107)</b>	<b>-0,25</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>(2.141.008)</b>	<b>-103,52</b>	<b>(1.936.742)</b>	<b>-87,00</b>	<b>10,55</b>
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	192.794		232.808	0	0
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>5.466</b>	<b>0,26</b>	<b>304.877</b>	<b>13,70</b>	<b>-98,21</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>198.260</b>	<b>9,59</b>	<b>537.685</b>	<b>24,15</b>	<b>-63,13</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>2.068.127</b>	<b>100,00</b>	<b>2.226.036</b>	<b>100,00</b>	<b>-7,09</b>

**Caixa e equivalentes de caixa**

Em 30 de setembro de 2020, o caixa e equivalente de caixa foi de R\$ 29,7 milhões, em comparação com R\$ 23,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 6,8 milhões ou 28,69%, que foi decorrente da estratégia de priorizar as vendas a vista ou com fluxo de recebimento mais curto no período.

**Aplicações Financeiras**

Em 30 de setembro de 2020, as aplicações financeiras foram de R\$ 60,5 milhões, em comparação com R\$ 37,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento de R\$ 23,5 milhões, ou 63,29%, decorre principalmente da geração de caixa nas vendas à vista ou com fluxo de recebimento mais curto no período.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*****Contas a receber (circulante e não circulante)***

Em 30 de setembro de 2020, o contas a receber era de R\$ 672,5 milhões, em comparação com R\$ 780,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 108,2 milhões ou 13,85%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

***Lotes a comercializar (circulante e não circulante)***

Em 30 de setembro de 2020, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 638,5 milhões, em comparação com R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 77,8 milhões ou 10,87%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque, no montante de R\$ 59,0 milhões, combinada com a redução da Provisão de Distratos no montante de R\$ 18,8 milhões.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

***Passivo******Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)***

Em 30 de setembro de 2020, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 145,2 milhões, comparativamente a R\$ 150,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, em função das amortizações líquidas das parcelas de dívidas com vencimentos no período.

***Debêntures (circulante e não circulante)***

Em 30 de setembro de 2020, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 846,1 milhões, mantendo-se estável quando comparado a R\$ 846,6 milhões em 31 de dezembro de 2019.

***Obrigações com cessões de direitos creditórios (Circulante e Não Circulante)***

Em 30 de setembro de 2020, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 217,5 milhões, representando um aumento de R\$ 127,8 milhões ou 142,61%, quando comparado com R\$ 89,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, decorrente de novas operações de cessões de créditos imobiliários.

***Patrimônio líquido***

Em 30 de setembro de 2020, o patrimônio líquido foi de R\$ 198,3 milhões, representando uma redução de R\$ 339,43 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 537,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é decorrente do aumento de capital no montante de R\$ 712,6 milhões, combinado com o reconhecimento de perda no aumento de participação em controlada de R\$ 713,8 milhões e com o próprio prejuízo no período de R\$ 315,9 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018.**

	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2018	AV (em %)	AH (em%)
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.087	1,04	13.310	0,52	73,46
Aplicações financeiras	37.024	1,66	62.408	2,42	-40,67
Contas a Receber	209.529	9,41	234.312	9,09	-10,58
Lotes a comercializar	481.333	21,62	669.333	25,96	-28,09
Demais contas a receber	57.574	2,59	52.104	2,02	10,50
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>808.547</b>	<b>36,32</b>	<b>1.031.467</b>	<b>40,00</b>	<b>-21,61</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	571.139	25,66	683.923	26,52	-16,49
Lotes a comercializar	235.044	10,56	252.886	9,81	-7,06
Dividendos a receber	3.211	0,14	3.093	0,12	3,82
Valores a receber de partes relacionadas	731	0,03	17.315	0,67	-95,78
Outros créditos	34.067	1,53	29.952	1,16	13,74
<b>Total</b>	<b>844.192</b>	<b>37,92</b>	<b>987.169</b>	<b>38,29</b>	<b>14,48</b>
<b>Investimentos em controladas</b>	<b>28.526</b>	<b>1,28</b>	<b>30.299</b>	<b>1,18</b>	<b>-5,85</b>
	30.689	1,38	5.793	0,22	429,76
<b>Imobilizado</b>					
<b>Intangível</b>	<b>514.081</b>	<b>23,09</b>	<b>523.693</b>	<b>20,31</b>	<b>-1,84</b>
	573.296	25,75	559.785	21,71	2,41
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.417.488</b>	<b>63,68</b>	<b>1.546.954</b>	<b>60,00</b>	<b>-8,37</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.226.035</b>	<b>100,00</b>	<b>2.578.421</b>	<b>100,00</b>	<b>-13,67</b>

	Em 31.12.2019	AV (em %)	Em 31.12.2018	AV (em %)	AH (em%)
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	57.465	2,58	86.058	3,34	-33,23
Debêntures	18.455	0,83	137.904	5,35	-86,62
Fornecedores	95.683	4,30	97.725	3,79	-2,09
Salários, encargos sociais, impostos e participações	36.281	1,63	47.233	1,83	-23,19
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos a clientes	70.123	3,15	44.535	1,73	57,46
Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	39.257	1,76	32.965	1,28	19,09
Dividendos a pagar	1.529	0,07	1.953	0,08	-21,71
Valores a pagar para partes relacionadas	731	0,03	-	0,00	
Obrigações com cessões de direitos creditórios	36.230	1,63	56.079	2,17	-35,39
Outras obrigações	84.443	3,79	68.891	2,67	22,57
Provisão para demandas judiciais	30.582	1,37			
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>470.779</b>	<b>21,15</b>	<b>573.343</b>	<b>22,24</b>	<b>-17,89</b>
<b>Não Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	93.482	4,20	130.463	5,06	-28,35
Debêntures	828.142	37,20	581.982	22,57	42,30
Debêntures Conversíveis			1.287.159	49,92	-100,00
Aquisição de participações societárias	23.297	1,05	23.404	0,91	-0,46
Provisão para demandas judiciais	105.617	4,74	84.785	3,29	24,57
Provisão para garantia	22.957	1,03	25.400	0,99	-9,62
Obrigações com cessões de direitos creditórios	53.405	2,40	45.250	1,75	18,02
Outras obrigações	90.672	4,07	76.669	2,97	18,26
<b>Total do Passivo não circulante</b>	<b>1.217.572</b>	<b>54,70</b>	<b>2.255.092</b>	<b>87,46</b>	<b>-46,01</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
<b>Capital Social</b>	<b>1.259.893</b>	<b>56,60</b>	<b>1.259.893</b>	<b>48,86</b>	

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

	<b>Em 31.12.2019</b>	<b>AV (em %)</b>	<b>Em 31.12.2018</b>	<b>AV (em %)</b>	<b>AH (em%)</b>
Reserva de capital	909.657	40,86	-		100%
Ações em tesouraria	-				
Prejuízos acumulados	-(1.936.742)	-87,00	(1.445.331)	56,05	34,00
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	232.808	12,27	(185.438)	-7,19	225,55
Participação de acionistas não controladores	304.877	13,70	(64.576)	-2,50	-572,12
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>537.685</b>	<b>24,15</b>	<b>(250.014)</b>	<b>-9,70</b>	<b>-315,06</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>2.226.035</b>	<b>100,00</b>	<b>2.578.421</b>	<b>100,00</b>	<b>-13,67</b>

**Ativo****Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2019, o caixa e equivalente de caixa foi de R\$ 23,1 milhões, em comparação com R\$13,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 9,8 milhões ou 73,46%, que foi decorrente basicamente do aumento no volume de captações de recursos através de dívidas em 2019.

**Aplicações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações financeiras foram de R\$ 37,0 milhões, em comparação com R\$ 62,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. A redução de R\$ 25,2 milhões, ou 40,67%, decorre principalmente pelo resgate das aplicações para o consumo de caixa das atividades operacionais.

**Contas a receber (circulante e não circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, o contas a receber era de R\$ 780,7 milhões, em comparação com R\$ 918,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. A redução, de R\$ 137,6 milhões ou 14,98%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento em 2019.

**Lotes a comercializar (circulante e não circulante)**

O estoque de lotes a comercializar (circulante e não circulante) totalizou R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019 representando uma redução de R\$ 205,8 milhões, ou 22,32% quando comparado a R\$ 922,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa redução se deu principalmente pelas vendas de lotes concluídos, no montante de R\$ 117,0 milhões, combinada com a redução da Provisão de Distratos no montante de R\$ 53,4 milhões.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

**Passivo****Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 150,9 milhões, comparativamente ao R\$ 216,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 65,6 milhões ou 30,29% em função de amortizações ocorridas ao longo do ano de 2019.

**Debêntures (circulante e não circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 846,6 milhões, representando uma redução de R\$ 1,2 bilhões ou 63,95% quando comparado a R\$ 2,0 bilhões em 31 de dezembro de 2018. A redução decorreu da conversão das debêntures em aumento de capital e constituição de reserva de capital, combinado com a captação adicional de R\$ 160,0 milhões representados pela primeira e sétima emissão.



**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*****Obrigações com cessões de direitos creditórios (Circulante e Não Circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 89,6 milhões, representando uma redução de R\$ 11,7 milhões ou 11,54%, quando comparado com R\$ 101,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, decorrente do fluxo de recebimento da carteira cedida e portanto redução das obrigações vinculadas a essa carteira.

***Patrimônio líquido***

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido foi de R\$ 537,7 milhões, representando um aumento de R\$ 787,7 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido negativo de R\$ 250,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento se deu em virtude do aumento de capital através da conversão de debentures detidas pelo acionista no valor de R\$ 1,6 bilhão, combinado com o prejuízo do exercício.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

	Em 31.12.2018 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2017 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	13.310	0,52	45.712	1,52	-70,88
Aplicações financeiras	62.408	2,42	117.896	3,93	-47,07
Contas a Receber	234.312	9,09	434.318	14,48	-46,05
Lotes a comercializar	669.333	25,96	482.189	16,08	38,81
<b>Demais contas a receber</b>	52.104	2,02	56.688	1,89	-8,09
<b>Total do ativo circulante</b>	1.031.467	40,00	1.136.803	37,91	-9,27
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	683.923	26,52	971.843	32,41	-29,63
Lotes a comercializar	252.886	9,81	251.897	8,40	0,39
Dividendos a receber	3.093	0,12	2.543	0,08	21,63
Valores a receber de partes relacionadas	17.315	0,67	18.867	0,63	-8,23
Outros créditos	29.952	1,16	36.948	1,23	-18,93
	987.169	38,29	1.282.098	42,75	-23,00
Investimentos em controladas Imobilizado e Intangível	30.299	1,18	39.140	1,31	-22,59
	5.793	0,22	8.664	0,29	-33,14
	523.693	20,31	532.321	17,75	-1,62
	559.785	21,71	580.125	19,34	-3,51
<b>Total do ativo não circulante</b>	1.546.954	60,00	1.862.223	62,09	-16,93
<b>Total do ativo</b>	2.578.421	100	2.999.026	100	-14,02

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

	Em 31.12.2018 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2017 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	86.058	3,34	92.582	3,09	-7,05
Debêntures	137.904	5,35	41.763	1,39	230,21
Fornecedores	97.725	3,79	84.329	2,81	15,89
Salários, encargos sociais, impostos e participações	47.233	1,83	53.742	1,79	12,11
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	44.535	1,73	48.525	1,62	-8,22
Repasse a efetuar a sócios incorporadores	32.965	1,28	31.876	1,06	3,42
Dividendos a pagar	1.953	0,07	2.263	0,08	-13,70
Obrigações com cessões de direitos creditórios	56.079	2,17	71.940	2,40	-22,05
Outras obrigações	68.891	2,67	20.349	0,68	238,55
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>573.343</b>	<b>22,24</b>	<b>447.369</b>	<b>14,92</b>	<b>28,16</b>
<b>Não Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	130.463	5,06	122.042	4,07	6,90
Debêntures	581.982	22,57	660.000	22,01	-11,82
Debêntures Conversíveis	1.287.159	49,92	939.151	31,32	37,06
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	-	-	128	0,00	
Aquisição de participações societárias	23.404	0,91	23.629	0,79	-0,95
Provisão para demandas judiciais	84.785	3,29	42.891	1,43	97,68
Provisão para garantia	25.400	0,99	28.562	0,95	-11,07
Obrigações com cessões de direitos creditórios	45.250	1,75	70.899	2,36	-36,18
Outras obrigações	76.669	2,97	80.954	2,70	-5,29
<b>Total do Passivo não circulante</b>	<b>2.255.092</b>	<b>87,46</b>	<b>1.968.256</b>	<b>65,63</b>	<b>14,57</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital Social	1.259.893	48,86	1.259.893	42,01	0,00
Reserva de capital	-	-	-	0	#
Prejuízos acumulados	(1.445.331)	-56,05	(868.502)	-28,96	66,42
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	(185.438)	-7,19	391.391	13,05	310,72
Participação de acionistas não controladores	(64.576)	-2,50	192.010	6,40	-133,63
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>(250.014)</b>	<b>-9,70</b>	<b>583.401</b>	<b>19,45</b>	<b>-142,85</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio</b>	<b>2.578.421</b>	<b>100</b>	<b>2.999.026</b>	<b>100</b>	<b>-14,02</b>
<b>Líquido</b>					

**Ativo****Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalente de caixa foi de R\$13,3 milhões, em comparação com R\$45,7 milhões em 31 de dezembro de 2017, essa redução de R\$32,4 milhões ou 70,88% foi decorrente majoritariamente pela utilização do caixa no curso dos negócios em função da redução de vendas e lançamentos em 2018.

**Aplicações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2018, as aplicações financeiras foram de R\$62,4 milhões, em comparação com R\$117,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. A redução de R\$55,5 milhões, ou 47,07%, decorrente dos resgates superiores às aplicações.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### Contas a receber (circulante e não circulante)

A rubrica de contas a receber representa a receita dos lotes vendidos que já foi reconhecida no resultado conforme metodologia POC mas ainda não foi recebida pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, o contas a receber era de R\$918,2 milhões, em comparação com R\$1,4 bilhão em 31 de dezembro de 2017. A redução, de R\$487,9 milhões ou 34,70%, se deu principalmente pelo aumento da Provisão de Distratos no montante de R\$386,8 milhões, totalizando R\$ 561,3 milhões em 31 de dezembro de 2018 comparativamente a R\$174,4 milhões (líquidos do custo do estoque) em 31 de dezembro de 2017.

### Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

O estoque de lotes a comercializar totalizou R\$922,2 milhões em 31 de dezembro de 2018 representando um aumento de R\$188,1 milhões, ou 25,63% quando comparado a R\$734,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento se deu principalmente pelo incremento dos potenciais lotes que poderão vir a ser distratados, constante da Provisão de Distratos no montante de R\$288,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, combinado à redução do estoque concluídos e em desenvolvimento no montante de R\$71,9 milhões decorrentes das vendas.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

### Passivo

#### Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$216,5 milhões, mantendo-se estável quando comparada aos R\$214,6 milhões em 31 de dezembro de 2017, em função de amortizações e captações em montantes equivalentes.

#### Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de Debêntures totalizou R\$2,0 bilhões, representando um aumento de R\$366,1 milhões ou 22,31% quando comparado à R\$1,6 bilhão em 31 de dezembro de 2017. O aumento decorre da apropriação de juros, no montante de R\$0,3 bilhão referente à segunda e terceira emissão, subtraídos R\$38,4 milhões decorrentes de amortizações da primeira emissão, combinados a uma captação adicional no valor de R\$56,5 milhões (quarta emissão).

#### Obrigações com cessões de direitos creditórios (Circulante e Não Circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$101,3 milhões, representando uma redução de R\$41,5 milhões ou 29,06%, quando comparado com R\$142,8 milhões em 31 de dezembro de 2017, decorrente do fluxo de recebimento da carteira cedida.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

### Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido foi negativo em R\$250,0 milhões, comparado com o patrimônio líquido positivo de R\$ 583,4 milhões em 31 de dezembro de 2017, representado pelo prejuízo do exercício no montante de R\$790,8 milhões.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****FLUXO DE CAIXA**

A tabela a seguir apresenta os valores relativos aos fluxos de caixa consolidados da Companhia para os períodos indicados:

**PERÍODO DE NOVE MESES ENCERRADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE NOVE MESES ENCERRADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019**

Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de			
(em R\$ mil, exceto percentual)	2020	2019	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(42.143)	(22.226)	-89,61%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de Investimento	(25.516)	22.226	-214,80%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	74.283	(3.543)	-2.196,61%

**Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais**

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$42,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, comparado ao caixa líquido consumido de R\$22,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019. O aumento do consumo de caixa operacional de R\$19,9 milhões, ou 89,61%, é decorrente principalmente do pagamento de ações judiciais no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, combinado com aumento da inadimplência no período.

**Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento**

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos totalizou R\$25,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, comparado ao caixa líquido gerado de R\$22,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente ao menor volume de resgates de aplicações financeiras e aplicações em títulos durante o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020.

**Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos**

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$74,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$3,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente as novas operações de cessões de créditos imobiliários.

**EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

Exercício social encerrado em 31 de dezembro			
(em R\$ mil, exceto percentual)	2019	2018	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(93.389)	(92.811)	0,62%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(106.549)	56.723	-287,84%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	209.715	3.686	5.589,50%

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*****Utilização de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais***

O caixa líquido utilizado das atividades operacionais foi de R\$ 93,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, e manteve-se estável quando comparado ao consumo de caixa líquido utilizado de R\$ 92,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

***Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento***

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimento totalizou R\$ 106,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 163,3 milhões quando comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 56,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, representado pelo caixa aplicado em investidas de R\$ 130,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

***Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos***

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 210,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 3,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. O aumento do caixa nas atividades de financiamentos é decorrente do aumento na captação de empréstimos e financiamentos ocorridos no exercício de 2019.

**EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2017**

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro**

<b>(em R\$ mil, exceto percentual)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>AH</b>
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(92.811)	(128.023)	-27,50%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	56.723	(113.420)	150,01%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	3.686	130.860	-97,18%

***Utilização de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais***

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$ 92,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 128,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. A redução no consumo de caixa operacional de R\$ 35,2 milhões, ou (27,50)%, decorre da diminuição dos lotes a comercializar, conforme mencionado no início desta seção.

***Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento***

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$ 56,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa consumido de R\$ 113,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Tal geração de caixa, de R\$ 170,1 milhões, decorre da redução do caixa aplicado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017.

***Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos***

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 3,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 130,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de R\$ 127,2 milhões na

## **10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

geração de caixa nas atividades de financiamento é resultado da redução no volume de captações de empréstimos e financiamentos no ano de 2018.

## 10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

### 10.2 - Resultado operacional e financeiro

#### (a) Resultados das operações do emissor

##### (i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base das receitas da Companhia e, conseqüentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 advém da venda de lotes. A Companhia contabiliza a receita de vendas dos lotes pela metodologia PoC ("Percentage of Completion"), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido no empreendimento, em relação ao custo total orçado. O custo orçado é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia, tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita, e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa tais custos mensalmente, refletindo os devidos ajustes em suas respectivas datas-base, para evitar distorções na apropriação de resultados.

##### (ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Como uma empresa do setor imobiliário, a qual opera integralmente no Brasil, os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira da Companhia, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira dos clientes da Companhia, são afetados por condições econômicas gerais no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro.

#### *Taxas de juros*

O lucro líquido da Companhia é influenciado por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento da Companhia.

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita das vendas dos lotes. A receita das vendas dos lotes varia de acordo com a quantidade total (volume) de lançamentos, o número total de vendas, a velocidade de construção dos imóveis e o volume de distratos.

#### (b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Índices	30/09/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>INCC</b>	5,03%	4,1%	4,0%	4,0%
<b>IGPM</b>	17,94%	7,3%	7,6%	-0,5%
<b>CDI</b>	1,90%	4,6%	6,4%	9,9%
<b>TR</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Preponderantemente, as receitas da Companhia são indexadas ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

#### (c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexados ao INCC e variam conforme a oscilação de tal índice.

**10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**

As dívidas corporativas são atreladas ao CDI. Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao CDI e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.



**10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs****10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras****(a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

**(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

A Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, desenvolve seus empreendimentos através de Sociedades de Propósito Específico – SPE, portanto, a constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia. Todas as SPEs têm o mesmo objeto social.

Entre os anos de 2017 e 2019, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado na tabela abaixo, e também realizou a reestruturação descrita no item (c) abaixo, assim como o mencionado no item 15.7 deste formulário de referência.

EMPREENDIMENTO	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	STATUS	VALOR DE VENDA	DATA DO EVENTO
GRAVATAÍ	SL - SOCIEDADE LOTEADORA LTDA.	03.840.454/0001-69	Vendida	R\$ 2.016.636,00	31/10/2017
ARAÇATUBA	ALPHAVILLE ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	14.869.870/0001-06	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
CAMPOS DOS GOYTACAZES	ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17.796.766/0001-27	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
PORTO ALEGRE	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.	04.722.615/0001-82	Adquirida	R\$ 1.550.383,00	19/12/2018
TERRAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	PARK AVENUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	24.430.500/0001-21	Adquirida	R\$ 50.000,00	17/12/2019

**Eventos ou operações não usuais**

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 observamos a ocorrência dos seguintes eventos:

**(i) Desinvestimento de participação societária e conversão de Debêntures**

Nos termos de um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 21 de outubro de 2019: (i) a Companhia adquiriu da Gafisa 33.5% das ações ordinárias da controlada Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A. (representando portanto 10,05% do total de ações de emissão da Alphaville Urbanismo), pelo valor de R\$33,5 milhões, mediante compensação de direitos de crédito; e (ii) a Alphaville Urbanismo resgatou 24.023.514 ações preferenciais da Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A., pelo valor de R\$66,5, com pagamento mediante a entrega da totalidade das quotas da Alphaville 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No dia 27 de dezembro de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Alphaville Urbanismo decidiram pela conversão da totalidade das debêntures da 2ª emissão, emitidas conforme “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.”, de 9 de maio de 2016, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$32,9 milhões.

**10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**

Na mesma data, os acionistas da Alphaville Urbanismo também decidiram pela conversão de 524.571 debêntures da 3ª emissão da Alphaville Urbanismo, emitidas conforme o “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.” de 10 de fevereiro de 2017, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$42,5 milhões.

No dia 31 de dezembro de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Alphaville Urbanismo decidiram pela conversão de 75.429 debêntures da 3ª emissão da Alphaville Urbanismo, emitidas conforme o “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.” de 10 de fevereiro de 2017, com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$6,1 milhões.

## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

### 10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

#### (a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

A partir de 01 de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 47 – Receita de contrato com clientes (IFRS 15) que traz novos requisitos para a mensuração e o momento de reconhecimento de receita. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. O Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela área técnica da CVM, orientou as entidades no sentido da manutenção da aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras atualmente vigente, de modo que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, manteve o reconhecimento de receita pelo POC para os contratos que atenderam todas as condicionantes impostas pelo CPC 47, destacadamente àquele referente à segurança quanto a entrada de fluxo de caixa para a entidade. O referido pronunciamento não teve efeito significativo nas demonstrações financeiras.

A partir de 01 de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9) que inclui, entre outros, novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais. Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não tiveram um impacto significativo na contabilização de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo. Deste modo, a Companhia efetuou a mensuração da provisão referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente.

Essa norma substituiu a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para uma das partes do contrato, ou seja, os clientes (arrendatários).

Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso” que representa seus direitos de utilizar os ativos subjacentes. Podem ficar de fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos.

Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos de aluguéis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial. A Companhia optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor, o ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro. Essa interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro (IAS 12) quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito no CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**

- o Se a Companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- o As suposições que a Companhia faz em relação aos exames dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- o Como a Companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- o Como a Companhia considera as mudanças de fato e circunstâncias. A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

**(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

**(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**

Os relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, assim como dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não apresentaram ressalvas.

O relatório de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo

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

O relatório de revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo:

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

Comentário da Administração sobre a ênfase:

A Administração ressalta que 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, em especial observando o entendimento da CVM quanto ao critério de reconhecimento de receita, conforme o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

### 10.5 - Políticas contábeis críticas

#### Perda por redução ao valor recuperável de ativos

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.

#### Provisão para risco de crédito

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

#### Provisão para distrato

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos, 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.

#### Custos orçados dos empreendimentos

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

#### Provisão para contingências

A Companhia 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. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

**10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs****10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras**

- (a) **Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:**

Não aplicável

- (i) **Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

- (ii) **Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

- (iii) **Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Não aplicável

- (iv) **Contratos de construção não terminada – em termos de custo orçado e receita a ser incorrida**

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

- (v) **Contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não aplicável

- (b) **Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas informações financeiras intermediárias relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

**10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados****10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

- (a) **Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

- (b) **Natureza e o propósito da operação**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

- (c) **Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

## 10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

### 10.8 - Plano de Negócios

#### (a) Investimentos

##### (i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

O modelo de negócios da Companhia é composto por uma parcela relevante de investimentos em prospecção e aprovação de novas áreas para o lançamento dos empreendimentos. O ciclo, desde o início da prospecção até a aprovação dura em média dois a cinco anos. Considerado este longo ciclo inicial, é importante que a Companhia possua um planejamento plurianual de investimento que viabilize seu crescimento no longo prazo.

Dado este cenário, mesmo durante os anos em que a Companhia reduziu significativamente o volume de lançamentos, entre 2016 e 2018, no ano de 2019 os investimentos em prospecção e desenvolvimento de novas áreas foi mantido, com o objetivo de preparar a Companhia para a retomada do mercado.

Conforme informado nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência, os efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19 impactaram nossas operações principalmente a partir da segunda quinzena de março de 2020. Entretanto, na data deste Formulário de Referência, exceto conforme disposto acima, nossa administração não vislumbra quaisquer alterações em nosso plano de expansão em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19.

##### (ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em prospecção e desenvolvimento de novas áreas são definidos no orçamento de cada ano, com base na avaliação do *landbank* corrente e na estratégia de lançamento de novos empreendimentos no curto, médio e longo prazo.

O modelo de negócios da companhia prevê a geração de caixa operacional para o financiamento do investimento em prospecção e aprovação. No entanto, dado o cenário econômico dos últimos anos e seu impacto no setor imobiliário e na Companhia, com a redução do nível de lançamentos e a priorização da finalização das obras de empreendimentos já lançados, os investimentos entre 2016 e 2019 foram financiados substancialmente por meio de capital dos acionistas, reforçando a avaliação positiva que os acionistas possuem em relação à Companhia e aos fundamentos do setor imobiliário.

A partir de 2020, a Companhia tem utilizado seu caixa operacional para financiar novos investimentos e, considerando o Plano de Negócios, a Administração acredita que o fluxo de caixa da Companhia será suficiente para financiar os investimentos. No entanto, com o objetivo de acelerar seu crescimento, a Companhia usará o capital originado nesta Oferta para complementar os investimentos de 2020 a 2023.

O Plano de Negócios da companhia prevê tanto os investimentos em prospecção e desenvolvimento de novas áreas como o pagamento das obrigações da Companhia, garantindo, assim, a continuidade operacional para o futuro previsível. Este plano foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada Alphaville Urbanismo S.A. e previsões reais de taxa de juros e inflação.

##### (iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.



**10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**

- (b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor**

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

- (c) Novos produtos e serviços**

- (i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

- (ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços**

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

- (iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

- (iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados

## 10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

### 10.9 – Outros fatores com influência relevante

Conforme descrito no item 4.1 – “*Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência – O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do novo Coronavírus (COVID- 19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.*”, as operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia do COVID-19, sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, dos lançamentos previstos para o ano de 2020.

Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. A Companhia acredita ainda que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, permanecendo, ainda, após a publicação das informações financeiras trimestrais da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação completa a respeito do impacto da pandemia do COVID-19 em seus negócios, além das ponderações apresentadas neste item 10.9 e nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.8 deste Formulário de Referência.

Especificamente, em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas em relação ao business plan do Grupo para os meses de março a maio/20. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março de 2020, com resultado superior ao *business plan* de 2020. As vendas de março a maio foram menores que o esperado, entretanto, de junho a setembro de 2020 o volume de vendas superou a estimativa. Vale ressaltar que as vendas de estoque recuperaram o nível de venda projetado no business plan da companhia a partir de junho até o período findo em 30 de setembro de 2020. Ainda nas entradas de caixa, no item distrato, que é um dedutor nas entradas de caixa, a Companhia observou uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes, minimizando assim a redução das entradas de caixa. O VGV distratado entre julho e setembro 2020 foi inferior ao esperado. De forma agregada, a entrada de caixa da companhia foi inferior ao planejamento para o ano nos meses de março a setembro de 2020.

Em contrapartida à redução observada nas entradas de caixa desde o início da pandemia, houve uma redução nos gastos da companhia fruto de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva. O resultado destas medidas foi uma redução de nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e setembro de 2020.

O caixa financeiro também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. Nos três primeiros trimestres de 2020, a Companhia realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, captando um total de R\$ 159 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$ 50 milhões no mesmo período. De forma agregada, o impacto da pandemia no fluxo de caixa financeiro foi um consumo de caixa superior ao planejado para o mesmo período. No entanto, uma das operações financeira de CRI planejadas e estruturadas pela companhia para ser concluída em março de 2020 não ocorreu pela repentina redução de liquidez do mercado de capitais a partir da segunda semana de março. Desta forma, o impacto no plano de funding foi minimizado, resultando em um consumo de caixa superior ao planejado para o mesmo período.

**10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**

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

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais impactos.

Os impactos decorrentes da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios. As análises da Companhia serão realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da pandemia do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

A declaração da pandemia do COVID-19 pela Organização Mundial de Saúde (OMS) desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

Em decorrência de tais medidas, a rotina dos corretores e funcionários contratados foi alterada devido ao fechamento, por tempo indeterminado, de todos os escritórios e stands de venda da Companhia. Na data deste Formulário de Referência, o escritório da Companhia voltou a operar com lotação máxima de 50% de sua capacidade.

Desta forma, toda a equipe de vendas passou a atuar exclusivamente via canais digitais, apresentando os produtos via tours virtuais, atendendo os clientes com diversas ferramentas como chat on-line, chamadas de vídeo, incluindo aquelas in loco com o intuito de tangibilizar para o consumidor o lote em questão, além dos já difundidos WhatsApp e chamadas telefônicas. O processo de coleta de documentos e assinatura dos contratos também vem sendo feita de forma totalmente remota. Na data deste Formulário de Referência, a equipe de vendas atua de forma presencial, observadas as restrições e regulamentações relacionadas a distanciamento social, e por meio de canais digitais.

Até o momento dos oito stands de venda da Companhia quatro já foram reabertos, dois estão operando com horário marcado e dois seguem fechados permanentemente, respeitando todas as normas e instruções das autoridades locais.

No que tange as obras, a Companhia teve duas de suas seis obras afetadas pela pandemia do COVID-19, um caso devido a decisão da prefeitura local em paralisar toda atividade da Construção Civil e outra enfrentou quebra na sua cadeia de suprimentos. Em ambas a companhia acredita que os atrasos na entrega serão inferiores a 6 meses.

Não obstante o disposto acima, a Companhia, em momento algum, interrompeu as suas atividades nos canteiros de obras dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, o que possibilitou a continuidade das obras, evitando, com isso, atrasos na entrega de tais empreendimentos da Companhia.

Com relação aos impactos financeiros ocasionados pelo COVID-19, o lockdown decretado a partir de março de 2020, e consequente fechamento dos stands de vendas, fez com que a Companhia tivesse redução de vendas no mês de abril e postergasse os lançamentos previstos inicialmente para o 2º e 3º trimestre de 2020, reduzindo, consequentemente, o volume de receita no período.

## 10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

No entanto, como reflexo da maior preferência dos consumidores por casas após a pandemia e da estrutura de vendas remota/digital, houve uma recuperação no volume de vendas de estoque a partir do mês de maio, conforme identificado na tabela de vendas abaixo. As vendas de estoque de junho a setembro superaram o volume planejado no business plan de 2020 da companhia.:

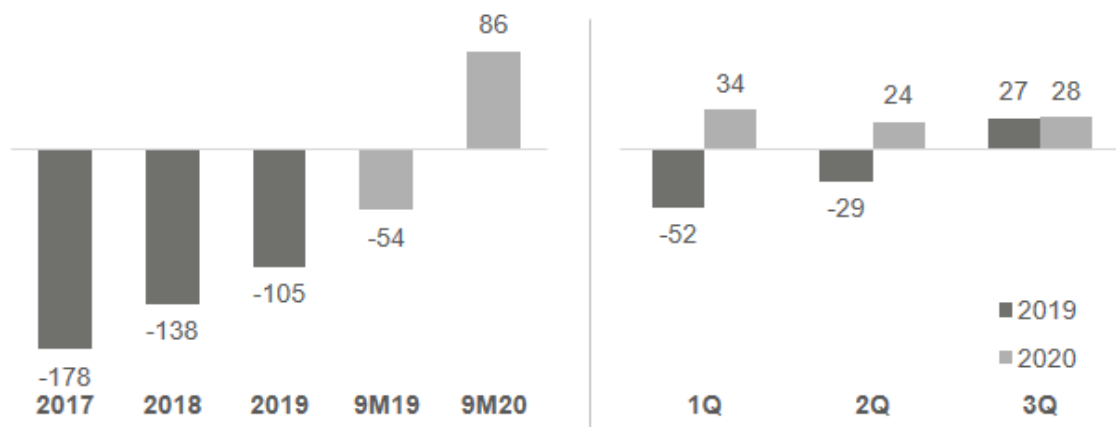
MÊS (2020)	VENDAS (VGV) MENSAIS DE ESTOQUE (EM MILHÕES DE R\$)
Janeiro	11.9
Fevereiro	10.9
Março	10.5
Abril	6.0
Maio	10.3
Junho	26.2
Julho	23.5
Agosto	25.9
Setembro	32.6

Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia buscou atuar para proteger sua receita e renegociar o fluxo de pagamento de suas despesas, de modo a reforçar seu caixa. As atividades de proteção de receita incluíram (i) alterações de política de cobrança para adaptar às necessidades de clientes afetados pela COVID-19 e (ii) reforço dos times de cobrança externa, locação de laptops para que os times de cobrança externa atuassem em suas casas.

Com relação às despesas, a Companhia restringiu novas contratações de produtos/serviços, aumentou a periodicidade do comitê de caixa para diária, renegociou prazo de pagamento com fornecedores, aderiu às novas políticas tributárias dos governos federal/estadual e municipal e negociou carências com nossos credores.

Da mesma forma, com o fechamento dos canteiros de obras a companhia teve um menor desembolso com construção (custo dos empreendimentos) do que o planejado, beneficiando a geração de caixa no 3º trimestre de 2020 conforme tabela abaixo:

(Em milhares de reais,)	30/9/2020	30/9/2019	2019	2018	2017
<b>Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório</b>	<b>85.687</b>	<b>-54.278</b>	<b>-105.083</b>	<b>-138.970</b>	<b>-178.241</b>
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	-42.143	-22.226	-93.389	-92.811	-128.023
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	127.830	-32.052	-11.694	-46.159	-50.218



## 10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

A Companhia está monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global do COVID-19, com o objetivo de preservar a sua segurança, de seus colaboradores, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em seus negócios. A Companhia não tem como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e, em seu entendimento, a recuperação do volume de lançamentos e vendas nas suas operações deverá acontecer de forma gradual, uma vez que tais medidas de distanciamento social sejam reduzidas e, gradualmente, se tornem inexistentes.

Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia buscou atuar para proteger sua receita e renegociar o fluxo de pagamento de nossas despesas, de modo a reforçar seu caixa. As atividades de proteção de receita incluíram (i) alterações de política de cobrança para adaptar às necessidades de clientes afetados pela COVID-19, (ii) reforço dos times de cobrança externa, locação de laptops para que os times de cobrança externa atuassem em suas casas, e migração dos esforços de vendas para o digital.

Com relação às despesas, a Companhia restringiu novas contratações de produtos/serviços, aumentou a periodicidade do comitê de caixa para diária, renegociou prazo de pagamento com fornecedores, aderiu às novas políticas tributárias dos governos federal/estadual e municipal e negociou carências com nossos credores.

Medidas adotadas pela Companhia em decorrência do COVID-19:

Escritório:

De imediato, criamos um comitê de crise e como primeiras ações, estabelecemos Home Office para 100% dos colaboradores, assim como suspendemos viagens corporativas. No decorrer da pandemia, promovemos palestras online, divulgamos informativos relativos à saúde mental, equilíbrio emocional e medidas preventivas sobre o COVID-19.

Ademais, desenvolvemos parcerias com laboratórios para a realização de exames diagnósticos relativos à doença. Em paralelo, preparamos o escritório para um possível retorno gradativo e em formato rodízio onde higienizamos o escritório como um todo.

Frente à possibilidade de retorno futuro está programada distribuição de máscaras, instalação de tapete sanitizante e maior disponibilidade de pontos de dispenser de álcool em gel.

Medidas Trabalhistas:

Como medidas trabalhistas, adotamos alguns pontos da MP 936, como por exemplo, a adoção da redução de 25% da jornada com consequente remuneração. Além disso, adotamos o diferimento do pagamento de 1/3 de férias, abono pecuniário, sistema S e postergação e parcelamento do pagamento do FGTS.

Canteiro de Obras:

Em obras, no primeiro momento, dispensamos de toda e qualquer atividades aqueles colaboradores pertencentes a grupos de risco, principalmente os idosos. Adotamos turnos alternados nos refeitórios para evitar aglomerações, adquirimos termômetros para medição de temperatura dos colaboradores antes do início das atividades, e disponibilizamos álcool em gel nas áreas comuns, assim como programas educativos relativos a medidas de prevenção.

Estandes de Vendas:

Em decorrência do COVID-19, e, visando a proteção de seus funcionários, fornecedores e clientes, a companhia fechou todos seus estandes de vendas. De acordo com orientações governamentais sobre o cumprimento de quarentena, gradualmente reabrimos nossos estandes nas regiões que permitidas. Todos eles seguindo estritas normas de segurança, como: checagem de temperatura, acesso apenas utilizando máscara, álcool em gel na entrada e em todo o ambiente, máximo de 2 corretores por estande, processos rigorosos de limpeza, aumento da frequência de limpeza e agendamento de horário de visitas, para evitar aglomerações. Seguimos e seguiremos as determinações dos governos federal/estaduais/municipais sobre o fechamento dos estandes.

## 10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Ademais, em 30 de julho de 2020, a Caixa Econômica Federal (“CEF”) divulgou mudanças na linha de financiamento de Lote Urbanizado e a oferta de taxas de juros diferenciadas para modalidades de Construção Individual.

Ambas as modalidades contam com *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”) e reajuste pela Taxa Referencial (“TR”), e foram disponibilizados para contratação a partir de 3 de agosto de 2020.

Para a modalidade de financiamento de Lote Urbanizado, poderão ser financiados valores entre R\$ 50 mil e R\$ 1,5 milhão, com taxa de juros efetiva de até 8,5% ao ano + TR, quota de financiamento de até 70% sobre o valor de avaliação do terreno e prazo de até 240 meses para pagamento da dívida.

A nova modalidade de crédito impulsiona, a oferta de financiamentos nas atividades desenvolvidas pela Companhia e suas subsidiárias, tendo em vista que, com a nova modalidade haverá:

- Aumento do financiamento de 50% para 70% do preço do terreno
- Taxa de juros passa a ser de 8,5% mais TR
- Na modalidade Aquisição de terreno + Construção ou Construção em terreno próprio
- Taxa de juros de 6,5% mais TR
- Nas duas modalidades, os adquirentes poderão usar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para amortização do financiamento.