

Índice

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	1
5.2 Descrição dos controles internos	10
5.3 Programa de integridade	15
5.4 Alterações significativas	23
5.5 Outras informações relevantes	24

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(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: ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

(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 4.3 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:

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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.

(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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- 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.

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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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.

(iii) 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 nãoestatutárias.

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, impacto e a tolerância de exposição aos riscos;
- definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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;
- 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;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- 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 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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

reunião da diretoria para definição de plano de ação;

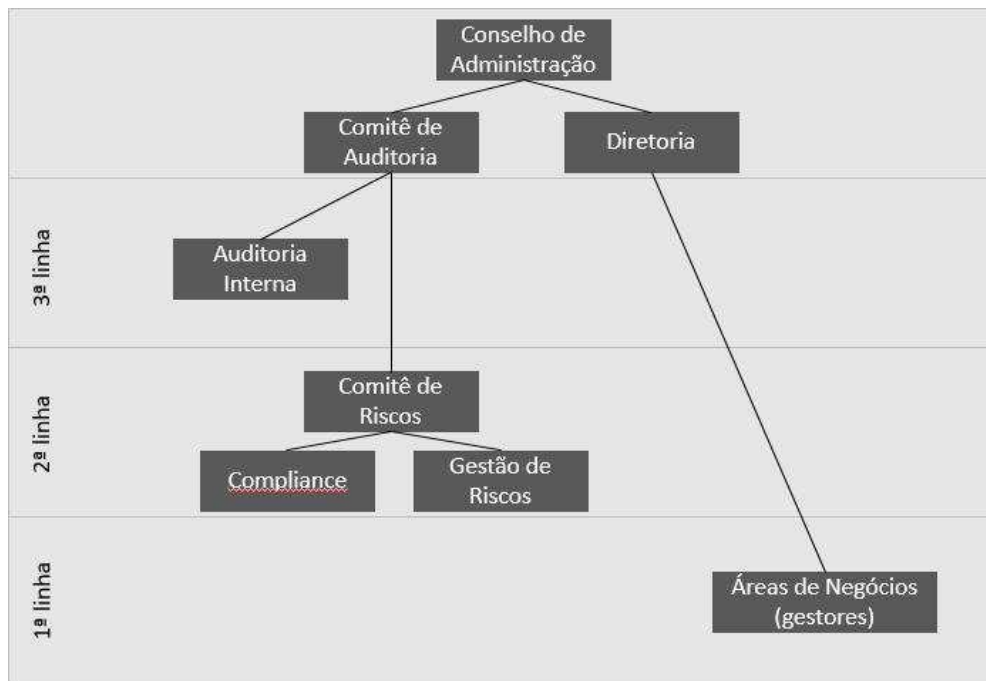
- quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos ou o Comitê de Risco, caso existente, na implementação dos planos de ação da Companhia;
- implantar o Código de Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos aos 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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado



(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.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. – Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

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 das estruturas 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

5.2 Descrição dos controles internos

A eficiência dos controles internos é avaliada periodicamente por meio 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 por meio 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 ao emissor 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles. Em relação aos 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 30 de maio de 2023 inclui as seguintes deficiências significativas para atenção da Administração da Companhia:

1.1 Provisão para demandas judiciais

Foi analisado os processos internos da Companhia relacionados a tratativas das demandas judiciais e foi identificado a necessidade de aprimoramento de determinadas atividades visando o cumprimento das regras estabelecidas pelo CPC 25 (provisões), através da revisão da política de classificação de processos judiciais, de modo a atribuir estimativas de valores e riscos no momento do recebimento da citação. Atualmente, a Companhia provisiona suas contingências apenas após a primeira sentença, o que pode gerar distorções contábeis pela competência do registro, afetando a compreensão dos usuários das demonstrações financeiras.

Foi recomendado para que seja realizada a revisão de tal política, a fim de sanar as situações ora identificadas.

1.2 Processo de monitoramento da aplicação das políticas e julgamentos de estimativas – consolidado

5.2 Descrição dos controles internos

Verificou-se que certas políticas e julgamentos de estimativas da Administração apresentaram deficiências, relacionadas, basicamente, à formalização da análise e ao embasamento quanto ao julgamento das estimativas, bem como para 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, não possuem provisão contabilizada, uma vez que de acordo com a Política adotada pela Companhia a provisão é estabelecida no valor correspondente a 1,5% do custo orçado total do empreendimento. Em 31 de dezembro de 2022, para certos empreendimentos os gastos incorridos com garantia já haviam ultrapassado tal percentual.

Apesar da provisão de garantia constituída no consolidado estar dentro do percentual de 1,5% definido pela Companhia, existem projetos que tiveram oscilações entre 3% a 5%, recomendou-se que a Administração revise a estimativa utilizada para que a mesma seja capaz de capturar particularidades dos empreendimentos e, assim, evitar desembolsos futuros superiores aos originalmente orçados, o que inclui a revisão do percentual de 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, o que ratifica a necessidade de reavaliação da provisão adotada, bem como definir gatilhos ou tempestividade para sua reavaliação de forma recorrente.

- b. Obrigações a pagar de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano: O processo relacionado a obrigação de IPTU, valores não pagos nos vencimentos e postergados por decisão estratégica da Companhia, precisa ser reavaliado e acelerado, uma vez que ainda não foi concluído o processo de levantamento por parte da consultoria contratada pela Companhia.

Recomendou-se que a Companhia revise o processo de apuração das obrigações a pagar de IPTU, a fim de obter a mensuração adequada de cada unidade em estoque e desta forma elaborar um plano de ação consistente para liquidação.

- c. Revisão da prática de diferimento da despesa com custo de transação (fee) da Debênture: A Companhia em sua transação de Debênture, a qual há despesa/custo de transação, tem como prática registrar tal custo diretamente no resultado do exercício, entretanto, tal custo deveria ser capitalizado e apropriado ao resultado pela taxa efetiva da operação/transação original, conforme previsto pelo CPC 08, por ter característica de um custo de transação atribuível ao ganho (fee) cobrado pela instituição financeira.

Recomendou-se a revisão dos processos, considerando controles de monitoramento e reconciliações para garantir uma maior precisão das estimativas.

5.2 Descrição dos controles internos

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

1.1 Provisão para demandas judiciais

Comentário da Administração: A Administração da Companhia entende que a política de julgamento e estimativas adotada está aderente às normas contábeis e adequada para o volume de processos judiciais envolvidos atualmente.

1.2 Processo de monitoramento da aplicação das políticas e julgamentos de estimativas – consolidado

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 eliminar os extremos onde determinado empreendimento pode apresentar gastos com assistência técnica muito abaixo ou muito acima da média dos empreendimentos. Dessa forma, os gastos com garantia no consolidado estão dentro do 1,5% do custo orçado e a Administração 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 encontrou dificuldades na implantação do processo de melhoria do controle interno relativo aos compromissos de IPTU dos lotes em estoque, em especial dos lotes que retornaram ao estoque em virtude de distrato dos contratos de compra e venda, entretanto, a Companhia adotou uma metodologia de provisionamento, a qual considera o tempo dos lotes em estoque, bem como a alíquota média praticada por cada município. Dessa forma a Administração entende que a estimativa de desembolso futuro está adequada ao nível de estoque atual.

c. Revisão da prática de diferimento da despesa com custo de transação (fee) da Debênture:

Comentário da Administração: A Administração avaliou o efeito líquido do custo de transação ocorrido no exercício de 2018 como irrelevante, razão pela qual adotou a prática mais conservadora de apropriar ao resultado naquele exercício. De qualquer modo, os custos de transação de novas operações financeiras foram tratados de acordo com a norma contábil CPC 08 desde aquela data

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

5.2 Descrição dos controles internos

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

5.3 Programa de integridade

(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:

(i) 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, alterado em 22 de setembro de 2020, e com última revisão datada de 1º de março de 2021, 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

- Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais: Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville em 31 de janeiro de 2020, e posteriormente alterado em 13 de novembro 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 em relação a todos os contratos e parcerias firmados com a Alphaville. O inteiro teor do Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento: Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 14 de dezembro de 2017, revisado em 9 de outubro de 2019, e posteriormente alterado em 13 de novembro de 2020, 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,

5.3 Programa de integridade

Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política Anticorrupção: Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 7 de maio de 2018, cuja última revisão foi realizada em 13 de novembro de 2020, 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro: Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 13 de novembro de 2020, 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; (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 sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Alphaville 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política de Gestão de Consequências: Aprovada pelo Comitê de Ética e Diretoria Executiva da Alphaville em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 04 de dezembro de 2020, 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, 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

5.3 Programa de integridade

preceitos éticos da Alphaville. O inteiro teor da Política de Gestão de Consequências pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política de COAF: Aprovada pela Diretoria Administrativa e de Relações com Investidores da Alphaville em 14 de agosto de 2015, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Alphaville, 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

(ii) 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 (i) à divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) ao gerenciamento de riscos; (iii) a transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) à remuneração de administradores; e (v) à indicação de administradores.

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

5.3 Programa de integridade

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.

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)

5.3 Programa de integridade

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 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.

5.3 Programa de integridade

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 (v) 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.

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de**

5.3 Programa de integridade

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.

- **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: (i) advertência verbal ou escrita, rescisão do contrato de trabalho do colaborador ou representante (fornecedores, prestadores de serviço e terceiros em geral); e (ii) 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

(b) 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,

5.3 Programa de integridade

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 denunciantes 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.

- **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.

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas

Não houve registro ou identificação de casos com essas características contra a administração pública.

(d) 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.

5.4 Alterações significativas

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 5.3.

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

5.5 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.