

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	16
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	18
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	19
2.5 Medições não contábeis	20
2.6 Eventos subsequentes as DFs	24
2.7 Destinação de resultados	26
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	28
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	29
2.10 Planos de negócios	30
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	32
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	34
5.2 Descrição dos controles internos	43
5.3 Programa de integridade	46
5.4 Alterações significativas	53
5.5 Outras informações relevantes	54

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 2 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 2 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 2.1 foram extraídos das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

O desempenho dos últimos anos da Companhia apresenta tendência de melhora em sua geração de caixa operacional, porém em 2023 sua redução é justificada pelos efeitos não recorrentes da venda de subsidiária com projetos anteriores a 2019 e das operações destinadas a venda. Conforme apresentado no quadro abaixo, o fluxo de caixa operacional foi um consumo de R\$ 54,2 milhões em 2021, uma geração de R\$ 178,7 milhões em 2022, e uma geração de R\$ 31 milhões em 2023. Considerando as operações de cessão de direitos creditórios (conforme mencionado no item 2.5 acima) e debêntures vinculadas a CRIs, o fluxo de caixa operacional, somado às cessões de direitos creditórios e ao saldo das referidas debêntures, foi apresentada uma geração de R\$ 11,7 milhões em 2021, R\$ 98,7 milhões em 2022, e um consumo de R\$ 69,3 milhões em 2022.

Nos termos da tabela abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório até o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 (em R\$ mil):

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Em milhares de reais)	2023	2022	2021
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	-65.140	98.682	11.681
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	30.774	178.714	-54.247
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	-57.278	-52.041	-24.818
<i>Debêntures vinculadas a CRIs</i>	-38.636	-27.991	90.746

Para aumentar a transparência, entendimento e acompanhamento dos resultados dos projetos lançados a partir de 2019, em 2021 realizamos uma reorganização societária, na qual as SPE's dos empreendimentos lançados sob o novo modelo de negócios a partir de janeiro de 2019 ("Empreendimentos 2019+") passaram a ser subsidiárias de uma sub-holding, denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário ("ADI"), que por sua vez é uma entidade 100% controlada da Companhia. Com isso, apresentamos abaixo os resultados operacionais e financeiros da Alphaville S.A.

Acrescentamos que tal reorganização auxiliará o acompanhamento da evolução desses projetos ao longo do tempo e permitirá ao leitor identificar claramente o impacto positivo do novo modelo de negócios nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.

Em 2023, as vendas brutas totais totalizaram R\$ 1 bilhão (R\$ 631 milhões no %AVLL). O resultado dos lançamentos de 2023, conforme descrito no início deste documento, totalizou R\$ 658 milhões em VGV total vendido e R\$ 369 milhões no %AVLL. [O VGV total vendido referente aos empreendimentos 2019+ é de R\$ 3,2 bilhões e R\$ 2,2 bilhões no %AVLL.]

Com isso, destacamos que a VSO consolidada de todos os empreendimentos 2019+ já atingiu 78%, patamar expressivamente alto, que evidencia o sucesso da implantação do novo modelo de negócios da Companhia, o qual prioriza o lançamento de projetos em cidades com demanda robusta, com potencial alta velocidade de vendas e baixa exposição de caixa em seus empreendimentos. Ainda, destacamos que em 2023 as vendas brutas destes projetos (VGV %AVLL) somaram R\$ 596 milhões em 2023.

No âmbito de indicadores financeiros, o aumento da representatividade dos empreendimentos 2019+ demonstra consistência no alcance de melhores resultados financeiros pela Companhia e mostra tendência positiva conforme novos projetos são lançados e os atuais performam suas vendas e recebimento. Com isso, a receita líquida de R\$ 450 milhões em 2023 representou crescimento de 64% ante o ano de 2022, o qual contabilizou R\$ 274 milhões.. O lucro bruto apresentou o mesmo comportamento, com R\$ 153 milhões em 2023 e ganho de 57% em comparação à 2022.

Consequentemente, a margem bruta desses empreendimentos manteve o mesmo patamar já observado em 2022. Na visão anual, a margem bruta atingiu 34%, ainda próxima aos 35% registrados em 2022. Ainda, os empreendimentos 2019+ possuem uma receita a apropriar ao longo do tempo (Receita REF) de R\$ 1,2 bilhões e, ao final de 2023, registraram POC médio de 45%. Com isso, a margem REF desses empreendimentos atingiu 43%.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Portanto, entendemos que os indicadores financeiros apresentados acima retratam contínua melhora e aumento de representatividades do resultado da sub-holding no resultado total da Companhia.

(A) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Durante os últimos anos, o cenário econômico brasileiro tem sido 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 48 meses, conforme descrito na sequência.

Seguem abaixo os indicadores da Companhia. Os anos entre 2017 a 2019 foram auditados mas não são constantes das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia apresentadas nesse documento. Neste documento, fazemos referência às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021:

Receita Bruta	Exercício social encerrado em						
	31 de dezembro de						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)	240	232	59	105	207	206	477
Lucro Bruto (R\$ MM)	-352	-155	-155	-63	-5	36	169

A Companhia encerrou o ano de 2023 com uma tendência positiva em seus resultados, podendo ser demonstrado pela consistência da receita bruta no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e melhora do lucro bruto nos exercícios findos em 2023, 2022 e 2021, refletindo o aumento da demanda pelos produtos Alphaville, reforçado pela tendência de priorizar moradias de qualidade e espaçosas no mercado imobiliário pós crise. Essa tendência de recuperação permanece no resultado da Companhia em no exercício findo em 2023, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao exercício findo em 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 581

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

milhões, um aumento de R\$ 170 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 411 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Quando observamos o EBITDA, a companhia divulgou um resultado negativo de R\$ 205 milhões referentes a 31 de dezembro de 2023, um aumento de R\$ 34 milhões vs 31 de dezembro de 2022, porém, ao desconsiderar os efeitos não recorrentes da venda de subsidiária com projetos 2018- e das operações destinadas à venda que totalizaram R\$ 225 milhões, chega-se a um EBITDA Ajustado de R\$21 milhões no ano de 2023. A tendência de melhora observada reflete o depuramento do legado, com maior velocidade de revenda dos distratos, redução da inadimplência e alavancagem e, principalmente, o aumento do receitamento dos projetos lançados a partir de 2019 dentro do novo modelo de negócios da Companhia, que privilegia a rentabilidade, geração de caixa e proteção da carteira de recebíveis com o uso da alienação fiduciária nos contratos de financiamento a clientes.

Importante ressaltar que a nova lei de distratos e os processo de venda colocado em prática a partir de 2019, instituindo alienação fiduciária nas vendas financiadas minimizam a ocorrência de distratos das novas vendas.

Adicionalmente, o aumento no prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, é consequência custo da dívida bruta e dos efeitos da venda de subsidiária de projetos 2018- e das operações destinadas à venda, como anteriormente já citados.

Em 11 de dezembro de 2020 a Companhia realizou sua Oferta Inicial de Ações, captando R\$ 306 milhões. Esse recurso vem sendo utilizado, em sua maioria, para investimentos na retomada operacional da companhia com novos lançamentos e andamento de obras.

Em 15 de dezembro de 2023 a companhia formalizou um aumento de capital de R\$ 685 milhões, com homologação em 24 de janeiro de 2024, que contempla: (i) Conversão de R\$ 537 milhões de dívidas financeiras, que representará uma redução de 51% do saldo total, e (ii) um aporte de R\$ 147 milhões que será utilizado para reforçar o caixa da Companhia, possibilitando o investimento em aprovações de novos projetos, lançamentos, obras etc.

Em 31 de dezembro de 2023, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 0,43, contra 0,55 em 31 de dezembro de 2022 e 0,99 em 31 de dezembro de 2021. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 0,62, contra 0,82, e 1,01 em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Ativo Circulante	405.030	667.590	658.848
Passivo Circulante	950.159	1.203.615	666.885
Liquidez Corrente	42,63%	55,47%	98,79%
Liquidez Geral	62,37%	81,65%	100,69%

Em 31 de dezembro de 2022, o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi negativo em 2,66, ante um índice negativo de 5,45 em 31 de dezembro de 2022, e um índice positivo de 144,55 em 31 de dezembro de 2021.

A posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 152 milhões e dívida bruta de R\$ 1.197 milhões. Em 31 de dezembro de 2022 a posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras era de R\$ 168 milhões e a dívida bruta era de R\$ 1.024 milhões. Em 31 de dezembro de 2021 a dívida bruta era de R\$ 935 milhões.

(A) Estrutura de Capital

Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital da Companhia era composta por empréstimos e financiamentos bancários, debêntures e outras obrigações. Abaixo, apresentamos a estrutura de capital da Companhia para os três últimos exercícios encerrados em 31 de dezembro.

(em R\$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Capital de Terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não circulante)	2.050.904	2.138.928	1.849.608
Capital Próprio (Patrimônio Líquido)	(771.732)	(392.464)	12.796
Capital Total	1.279.172	1.746.464	1.862.404

A companhia possui hoje aproximadamente 800 (oitocentos) acionistas em sua base, sendo 61,71% (sessenta e um vírgula setenta e um por cento) de participação no capital

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

social da companhia detido pelos fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos, seguido pelo Fundo Flama com 21,66% (vinte e um vírgula sessenta e seis por cento) de participação no capital social da companhia. Ao considerar o aumento, homologado no evento subsequente em janeiro de 2024, é criado um bloco de controle entre Ulbrex Asset Management, com 40,49% (quarente vírgula quarenta e nove por cento) e Pátria, com 37,91% (trinta e sete vírgula noventa e um por cento). O registro de companhia aberta possibilita à Companhia eventualmente acessar o mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

(B) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Administração acredita possuir capacidade de pagamento dos compromissos da Companhia nos próximos 12 (doze) meses, com base em: (i) na geração de caixa operacional de 2023 e o desempenho nos últimos exercícios sociais, (ii) capacidade da Companhia de acessar o mercado de capitais para realizar operações de captação bancária e/ou securitizações e outras operações de cessão de créditos recebíveis (iii) reestruturação do fluxo de amortização de seu endividamento atual e (iv) eventual acesso ao mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

Em relação à geração de caixa operacional, a qual equivale ao fluxo de caixa operacional conforme demonstrações financeiras acrescido do saldo de operações de cessão de direitos creditórios e debêntures vinculadas a CRIs, em 31 de dezembro de 2023 a Companhia consumiu um caixa operacional de R\$ 65 milhões, ante uma geração de R\$ 99 milhões em 31 de dezembro de 2022, e uma geração de R\$ 12 milhões em 31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)	2023	2022	2021
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	-65.140	98.682	11.681
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	30.774	178.714	-54.247
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	-57.278	-52.041	-24.818
<i>Debêntures vinculadas a CRIs</i>	-38.636	-27.991	90.746

(C) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Além do caixa proveniente de suas atividades operacionais, as quais estão descritas neste formulário, a Companhia atesta que ao longo dos anos acessou e continua acessando o mercado de capitais como fonte de financiamento para capital de giro, reforçando assim seu fluxo de caixa até o período findo em 31 de dezembro de 2023 para financiamento de capital de giro, através da contratação de operações de captação bancária e securitização de seus recebíveis. Adicionalmente, os recursos provenientes de sua abertura de capital em 11 de dezembro de 2020, juntamente com a recente readequação da estrutura de capital realizada em 15 de dezembro de 2023, possibilitaram maior garantia da capacidade de financiamento de ativos utilizados e capital de giro.

(D) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia pretende utilizar, caso necessário, como fonte de financiamento para capital de giro para cobrir eventuais deficiências de liquidez os recursos provenientes de (i) receitas das atividades operacionais da Companhia (ii) operações de captação bancária e securitização de recebíveis e (iii) acesso ao mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

(E) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

A tabela abaixo apresenta o nível de endividamento relevante da Companhia em vigor em 31 de dezembro de 2023:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
CCB 3	mar/22	CDI + 6,17%	-	-	661
CCB 4	set/22	CDI + 6,17%	-	-	1478
CCB 5	mar/23	CDI + 6,17%	-	843	3114
CCB 7	set/23	CDI + 10,56%	-	6.388	10.526
CCB 8	set/23	CDI + 10,56%	-	6.389	10.526
CCB 9	mar/22	Pré 15,53%	-	-	1342
CCB 11	out/22	Pré 12,83%	-	-	108
NC 12	mar/24	CDI + 8,5%	14.979	-	-
CCB 13	jan/24	SELIC + 7,17%	15.238	-	-
NC 14	jan/24	CDI + 8,5%	1.295	-	-
CCB 15	jan/24	SELIC + 7,31%	12.163	-	-
(-) Custo de transação			-3	-	-
			43.672	13.620	27.755
Parcela circulante			43.672	12.569	17.925
Parcela não circulante			-	1.051	9.830

A tabela abaixo apresenta as principais características das debêntures emitidas em vigor em 31 de dezembro de 2023:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Primeira emissão – primeira série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	94.573	81.251	70.206
Primeira emissão – segunda série – Investidora (i)	60.874	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	94.009	80.766	69.787
Primeira emissão (ii)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	848.268	711.798	623.435
Quarta emissão (iii)	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	18.147	31.702	41.706
Oitava Emissão (iv)	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	98.450	106.848	103.287
(-) Custo de Transação				-	-1.308	-1.685
				1.153.447	1.011.057	906.736
Parcela circulante				224.434	392.639	89.893
Parcela não circulante				929.013	618.418	816.843

(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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 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; empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (iv) créditos subordinados; e (viii) dividendos. 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 à alienação de controles societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

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

- a. cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- b. itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- c. 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;
- d. garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- e. não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- f. prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- g. não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- h. não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- i. distribuição de dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório;
- j. não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- k. garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- l. manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio; e
- m. 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.

(F) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Não possuíamos, em 31 de dezembro de 2023 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 consideramos necessário, exceto as obeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(G) Alterações significativas em cada item das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As informações das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pelo Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023		Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022		
		AV (em %)		AV (em %)	AH (em%)
Receita operacional líquida	474.418	100,00%	265.134	100,00%	78,94%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(305.573)	-64,41%	(229.646)	-86,62%	33,06%
Lucro (prejuízo) bruto operacional	168.845	35,59%	35.488	13,38%	375,78%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(36.998)	-7,80%	(37.969)	-14,32%	-2,56%
Despesas gerais e administrativas	(63.532)	-13,39%	(78.353)	-29,55%	-18,92%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7.456	1,57%	1.019	0,38%	631,70%
Amortização de mais valia	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Resultado na venda participação societária	(181.460)	-38,25%	-	0,00%	0,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(104.272)	-21,98%	(103.740)	-39,13%	0,51%
		-44,26%		-69,23%	14,39%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(209.961)		(183.555)		
Despesas financeiras	(368.571)	-77,69%	(232.028)	-87,51%	58,85%
Receitas financeiras	17.861	3,76%	12.463	4,70%	43,31%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(560.671)	-	(403.120)	-152,04%	39,08%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(20.298)	-4,28%	(7.595)	-2,86%	167,25%
Prejuízo líquido do exercício	(580.969)	-	(410.715)	-154,91%	41,45%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	3.285	0,69%	256	0,10%	1183,20%
Aos acionistas controladores	(584.254)	-	(410.971)	-155,01%	42,16%
		123,15%			
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(23)		(18)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 474 milhões comparativamente a R\$ 265 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou um aumento de R\$ 209 milhões ou 78,94%. Esse aumento continua relacionado principalmente a apropriação de receita

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

decorrente do andamento das obras lançadas a partir de 2019, que constituem o novo modelo de negócios da Companhia.

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 306 milhões comparativamente a R\$ 230 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 76 milhões que por sua vez, assim como na receita, provém da maior participação dos projetos lançados a partir de 2019.

Lucro bruto operacional

O Lucro bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 168,8 milhões representando uma melhora quando comparado ao lucro bruto operacional de R\$ 35,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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 2023 foram de R\$ 37,0 milhões comparativamente a R\$ 38,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2022.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 somam R\$ 63,5 milhões comparativamente a R\$ 78,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou uma redução de R\$ 14,9 milhões ou 18,92%, decorrente de melhorias de eficiência visando a redução das despesas administrativas.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram uma despesa líquida de R\$ 104,3 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 103,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2022.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 210,0 milhões representando um aumento de R\$ 26,4 milhões quando comparado a R\$ 183,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, decorrente das operações mencionadas acima.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 350,7 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 219,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou um aumento de R\$ 131,2 milhões ou 59,7%. Essa variação é decorrente principalmente da provisão para perdas com ativos financeiros, combinado com o custo das dívidas.

Prejuízo do período

O Prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 581,0 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 410,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou uma variação negativa de R\$ 170,3 milhões ou 41,45%, conforme explicado nas contas acima.

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022	AV (em %)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021	AV (em %)	AH (em%)
Receita operacional líquida	265.134	100,00%	227.901	100,00%	16,34%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(229.646)	-86,62%	(232.414)	-101,98%	-1,19%
Lucro (prejuízo) bruto operacional	35.488	13,38%	(4.513)	-1,98%	-886,35%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(37.969)	-14,32%	(34.743)	-15,24%	9,29%
Despesas gerais e administrativas	(72.195)	-27,23%	(78.909)	-34,62%	-8,51%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	1.019	0,38%	1.742	0,76%	-41,50%
Depreciação e amortização	(6.158)	-2,32%	(9.083)	-3,99%	-32,20%
Amortização de mais valia	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(103.740)	-39,13%	(130.782)	-57,39%	-20,68%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(183.555)	-69,23%	(256.288)	-112,46%	-28,38%
Despesas financeiras	(232.028)	-87,51%	(149.790)	-65,73%	54,90%
Receitas financeiras	12.463	4,70%	30.603	13,43%	-59,28%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(403.120)	-152,04%	(375.475)	-164,75%	7,36%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.595)	-2,86%	(6.223)	-2,73%	22,05%
Prejuízo líquido do exercício	(410.715)	-154,91%	(381.698)	-167,48%	7,60%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	256	0,10%	(4.572)	-2,01%	-105,60%
Aos acionistas controladores	(410.971)	-155,01%	(377.126)	-165,48%	8,97%
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(18)		(17)		

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 265,1 milhões comparativamente a R\$ 227,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 37,2 milhões ou 16,32%. Esse aumento continua relacionado principalmente a apropriação de receita decorrente do andamento das obras lançadas a partir de 2019, que constituem o novo modelo de negócios da Companhia. A Receita operacional líquida da companhia continua sendo impactada pela depuração do legado e, principalmente, pelo efeito dos distratos – que reverte a receita e custo apropriado referente ao contrato distratado, revertendo também as respectivas provisões.

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 229,6 milhões comparativamente a R\$ 232,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2021.

Prejuízo bruto operacional

O Lucro bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 35,5 milhões representando uma melhora quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 4,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, 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 2022 foram de R\$ 38,0 milhões comparativamente a R\$ 34,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 3,3 milhões ou 9,51%. Esse aumento está relacionado ao porte dos lançamentos do exercício de 2022, que foram maiores do que os lançados no exercício de 2021, no que refere-se a quantidade de lotes e VGV (valor geral de venda).

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 somam R\$ 72,2 milhões comparativamente a R\$ 78,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou uma redução de R\$ 6,7 milhões ou 8,49%, decorrente de melhorias de eficiência visando a redução das despesas administrativas.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram uma despesa líquida de R\$ 103,7 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou uma redução de R\$ 27,1 milhões ou 20,72%, decorrente do processo contínuo de redução das despesas dos empreendimentos do legado (empreendimentos

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

lançados anteriormente ao exercício de 2019).

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 2022 foi de R\$ 183,6 milhões representando uma melhora de R\$ 72,7 milhões quando comparado a R\$ 256,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, em função do lucro bruto operacional do período combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 219,6 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 119,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 100,4 milhões ou 84,23%. Essa variação decorre basicamente do aumento das taxas indexadas nos contratos de dívidas nos últimos 12 meses, que impactou o nível de despesas financeiras em função da correção monetária aplicada sobre os pagamentos das operações.

Prejuízo do período

O Prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 410,7 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 381,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou uma variação negativa de R\$ 29,0 milhões ou 7,6%, conforme explicado nas contas acima.

FLUXO DE CAIXA

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

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 (em R\$ milhares)	2023	2022	AH
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	30.774	178.714	82,78%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	20.714	(58.070)	135,67%
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(55.865)	(124.014)	54,95%

Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$ 30,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quando comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 178,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa variação de R\$ 147,9 milhões, ou 82,78%, é reflexo dos efeitos não recorrentes da venda de subsidiária com projetos anteriores a 2019.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Consumo (geração) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 20,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 58,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa variação de R\$ 78,8 milhões, ou 135,67%, deve-se principalmente as aplicações financeiras decorrente do caixa gerado no período.

Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 55,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado ao caixa utilizado de R\$ 124,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa variação de R\$ 68,1, ou 54,95% deve-se principalmente a captações realizadas ao longo do período de 2023, juntamente com adiantamentos para futuro aumento de capital.

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 (em R\$	2022	2021	AH
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	178.714	(54.247)	-429,44%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(58.070)	204.017	-128,46%
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(124.014)	(159.860)	-22,42%

2.2 Resultados operacional e financeiro

Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$ 178,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Essa variação de R\$ 233,0 milhões, ou 429,89%, é reflexo de seu volume de vendas, destacando principalmente os novos lançamentos, os quais converteram entradas de caixa no período.

Consumo (geração) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido nas atividades de investimentos totalizou R\$ 58,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 204,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Essa variação de R\$ 262,1 milhões, ou 128,48%, deve-se principalmente as aplicações financeiras decorrente do caixa gerado no período, conforme explicado no item anterior.

Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 124,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado ao caixa utilizado de R\$ 159,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Essa variação de R\$ 35,9, ou 22,45% deve-se principalmente a readequação e redução do endividamento da Companhia.

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base das receitas da Companhia e, consequentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 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.

2.2 Resultados operacional e financeiro

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 relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

Índices	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
IPCA	4,62%	5,78%	10,06%
INCC	3,34%	9,41%	14,03%
IGPM	(3,18)%	5,46%	17,79%
CDI	11,87%	13,65%	8,76%

Preponderantemente, as receitas da Companhia são indexadas ao Índice Geral de Preços do Mercado (IPCA), há também indexações pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM-M).

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxade 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.

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.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não aplicável, tendo em vista que não houve mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as demonstrações financeiras no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

(b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

(i) Ênfase do parecer do auditor:

Reconhecimento de receita

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

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.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. *Introdução ou alienação de segmento operacional*

Não aplicável, tendo em vista que não houve no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 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*

Não aplicável, tendo em vista que não houve no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 a constituição, aquisição ou alienação de participação societária que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados.

c. *Eventos ou operações não usuais*

Não aplicável, tendo em vista que durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 não houve quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados.

2.5 Medições não contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não são medidas de lucro, assim como não representam o lucro líquido dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou lucro líquido. A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

O valor do EBITDA da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 foi de R\$ (205,1) milhões, R\$ (171,1) milhões e R\$ (237,2) milhões, respectivamente.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos e financiamentos, debêntures e debêntures conversíveis (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas IFRS, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 foram de R\$ 1.197,1, R\$ 1.024,7 e R\$ 934,5 milhões, respectivamente.

O valor da Dívida Líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021

2.5 Medições não contábeis

foram de R\$ 1.044,7, R\$ 856,6 e R\$ 813,0 milhões, respectivamente.

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório

A Companhia calcula o Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório como fluxo de caixa das atividades operacionais, acrescido de cessão de direito creditório. Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório não é uma medida de fluxo de caixa reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas IFRS, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular o Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

(Em milhares de reais)	2023	2022	2021
Fluxo de Caixa Operacional +Cessão de Direito Creditório	(65.140)	98.682	11.681
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	30.774	178.714	-54.247
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	(57.278)	(52.041)	-24.818
<i>Debêntures vinculadas a CRIs</i>	(38.636)	-27.991	90.746

(b) ***Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas***

EBITDA E MARGEM EBITDA

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do prejuízo líquido para o EBITDA e para os cálculos da Margem EBITDA, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021:

(Em milhares de reais, exceto %)	2023	2022	2021
Prejuízo líquido	(580.969)	(410.715)	(381.698)
(+) Impostos de renda e contribuição social	20.298	7.595	6.223
(+) Resultado financeiro, líquido	350.710	219.565	119.187
(+) Depreciação e amortização	2.089	6.158	9.083
(+) Mais Valia	5.403	2.391	7.411
(+) Juros Capitalizados	524	3.891	2.640
EBITDA	(201.945)	(171.115)	(237.154)
Receita operacional líquida	474.418	265.134	227.901
Margem EBITDA	(42,57)%	(64,54)%	(104,06)%

2.5 Medições não contábeis

DÍVIDA BRUTA, DÍVIDA LÍQUIDA E DÍVIDA LÍQUIDA SOBRE O EBITDA

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Bruta e da Dívida Líquida da Companhia para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021. Além disso calculamos o índice de dívida líquida sobre o EBITDA, demonstrando o índice de endividamento relativo para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022, e 2021:

(Em milhares de reais, exceto %)	2023	2022	2021
Empréstimos e financiamentos (circulante)	43.672	12.569	17.925
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0	1.051	9.830
Debêntures (circulante)	224.434	392.639	89.893
Debêntures (não circulante)	929.013	618.418	816.843
Dívida Bruta	1.197.119	1.024.677	934.491
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	3.390	7.767	11.137
(-) Aplicações Financeiras	149.023	160.338	110.340
Dívida Líquida	1.044.706	856.572	813.014
EBITDA	(201.945)	(171.115)	(237.154)
Dívida Líquida/EBITDA	(5,17)	(5,01)	(3,43)

- (c) ***Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações***

EBITDA e Margem EBITDA

A Companhia entende que o EBITDA e a Margem EBITDA são medições apropriadas para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributária de imposto de renda e contribuição social, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Companhia acredita que as medições oferecem aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, a Companhia entende que as medições

2.5 Medições não contábeis

da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa.

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de direitos creditórios

Tendo em vista que faz parte da estratégia de gestão de caixa da Companhia a securitização dos recebíveis gerados pelas vendas dos lotes, a Companhia entende que a geração ou consumo de caixa nas atividades operacionais é melhor representada pela somatório do fluxo de caixa operacional às cessões de direitos creditórios. Apesar de não refletir uma medida contábil são informações integralmente extraídas da demonstração do fluxo de caixa da Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

Ocorreram os seguintes eventos após as últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, cuja emissão foi autorizada em 28 de março de 2024:

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

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

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

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

(a) Homologação do Aumento de Capital

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

(b) Eficácia do Acordo de Acionistas da Companhia

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

(c) Bônus de subscrição

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

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

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

2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

(d) Composição final do capital social da Companhia

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

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

2.7 Destinação de resultados

2023	
a) Regras sobre retenção de lucros	Durante o exercício de 2023, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto social, nele contidas as autorizações sobre a destinação dos resultados da Companhia.
a.i) Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.
a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.
b) Regras sobre distribuição de dividendos	Durante o exercício de 2023, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam distribuídos aos acionistas como dividendos, assegurada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado.

2.7 Destinação de resultados

c) Periodicidade das distribuições de dividendos	<p>Durante o exercício de 2023, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderia declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.</p>
d) Restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	<p>Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição, pela Companhia, de dividendos em valores até o dividendo mínimo obrigatório.</p>
e) Política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando o órgão responsável pela aprovação, data de aprovação e locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	<p>Durante o exercício de 2023, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social da Companhia.</p>

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

- (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 há ativos ou passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não estejam refletidos nas demonstrações financeiras

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

Não há contratos de arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não registrados nas demonstrações financeiras

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nas demonstrações financeiras

- (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 exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não há outros itens, ativos ou passivos, não evidenciados nas demonstrações financeiras

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

- 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 2.8 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

- b. *Natureza e o propósito da operação***

Conforme mencionado no item 2.8 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Conforme mencionado no item 2.8 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações

2.10 Planos 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.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em prospecção, contratação de novas áreas, aprovação, desenvolvimento de novos produtos 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 deste investimento em prospecção e aprovação.

Com o objetivo de acelerar seu crescimento, a Companhia tem utilizado parte do capital originado em sua oferta pública de ações de dezembro de 2020 para complementar os investimentos em 2021 e 2022.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Conforme fato relevante divulgado em 16 de agosto de 2022, a Companhia está em fase final de obtenção de consentimentos de terceiros para a conclusão da venda de determinadas SPEs para o Fundo Flama.

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 influenciarmaterialmente 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

2.10 Planos de negócios

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

A Companhia desenvolveu, ao longo de 2020, a sua plataforma Alpha Casas, que visa fornecer a seu cliente a solução em moradia desde a compra do terreno à construção de sua casa. O detalhamento da plataforma encontra-se descrito na seção 1.2 deste formulário.

No quarto trimestre de 2021 a Companhia lançou um condomínio de casas, Reserva Alpha Galleria (Campinas/ SP), com VGV total de R\$ 100 milhões (R\$ 35 milhões no %AVLL). Até 31 de dezembro de 2022a VSO deste empreendimento foi de 100%.

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.

(d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG

Não aplicável, tendo em vista que não há oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Não há outros fatores que influenciaram o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta Seção.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

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:

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 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, impactose 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.

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 Comitê de Auditoria 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;

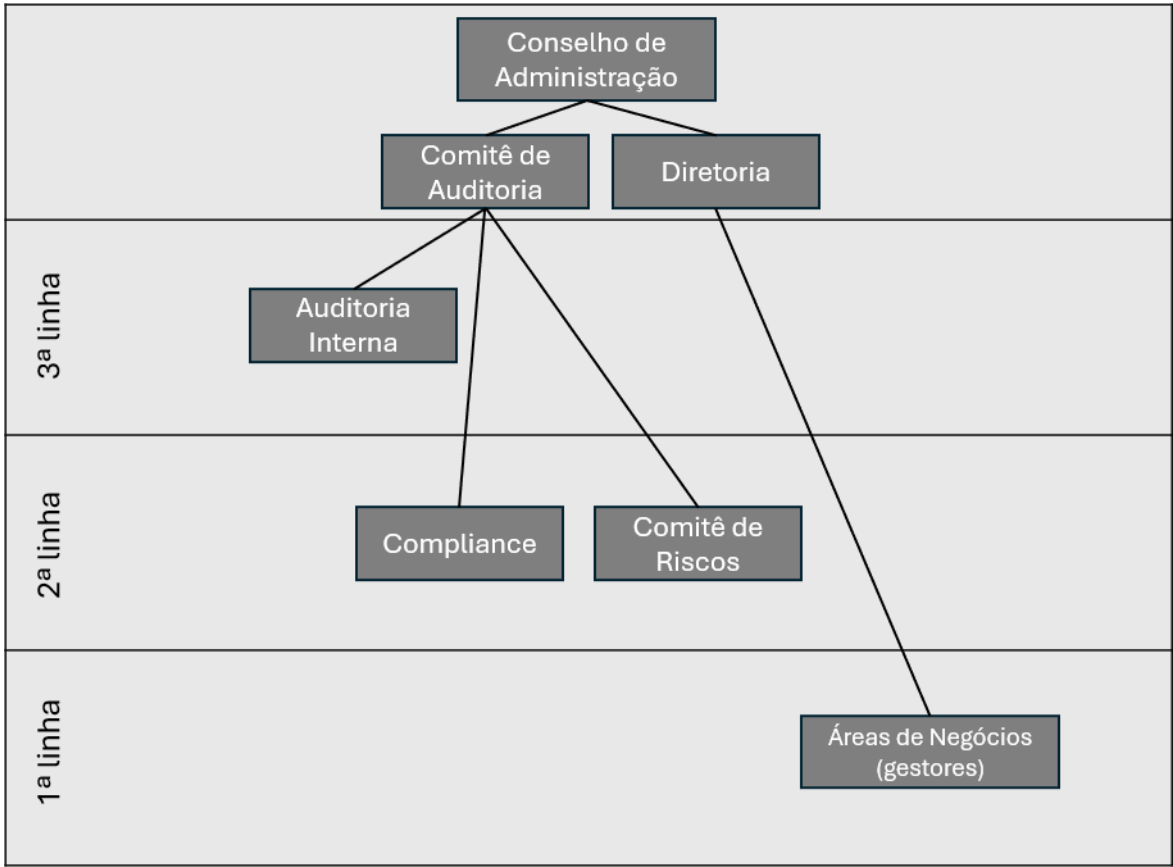
- quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos ou o Comitê de Risco, caso existente, na implementação dos planos de ação da Companhia;
- implantar o Código de Ética e Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos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

Área de Auditoria Interna

Compete à área de auditoria interna da Companhia, como terceira linha de defesa, vinculada diretamente 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

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.

As demonstrações financeiras da Companhia são auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes, uma firma de auditores independentes registrada sob o CNPJ/ME n.º 61.366.936/0001-25, com endereço em São Paulo.

b) estruturas organizacionais envolvidas

As estruturas organizacionais envolvidas no funcionamento e eficiência dos controles internos são: (i) Conselho de Administração; (ii) Diretoria; (iii) o Comitê de Auditoria Estatutário; (iv) a área de Auditoria Interna; e (v) a Auditoria Independente, conforme detalhes descritos abaixo:

Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social, (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria; (iii) apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral; (iv) designar os membros do Comitê de Auditoria e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração; (v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

5.2 Descrição dos controles internos

Compete a Diretoria, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pelo Estatuto Social, (i) aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral.

Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário, 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.

Compete a área de Auditoria Interna da Companhia, (i) aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles internos e governança da Companhia; (ii) reportar a Diretoria Executiva, ao Comitê de Gestão de Riscos e ao Comitê de Auditoria Estatutário as exposições de riscos observadas nos trabalhos de auditoria realizados, incluindo riscos de fraude e/ou erros, e apondo recomendações objetivas para tratamento dos riscos observados (iii) atuar como terceira linha, conforme modelo das três linhas de defesa do IIA, apoiando à estruturação e o efetivo funcionamento das áreas de negócios e de controles, por meio da prestação de serviços de consultoria ou de avaliação, propondo sugestões de melhorias as eventuais fragilidades dos controles internos e pontos de atenção sinalizados; (iv) investigar denúncias de fraudes recebidas através do Canal de Confidencial da Companhia, apresentando, sempre que oportuno, seus principais KPIs (Key Performance Indicators) ao Comitê de Gestão de Riscos, Comitê de Ética e Comitê de Auditoria Estatutário. A participação da Auditoria Interna na investigação de denúncias não relacionadas a fraudes devem ser realizadas na medida em que o Comitê de Ética solicite; (v) elaborar o plano anual de Auditoria Interna, e submeter à aprovação do Comitê de Auditoria. Quaisquer desvios significativos do plano de Auditoria Interna aprovado, bem como o surgimento de novos riscos relevantes, devem ser comunicados tempestivamente ao Comitê de Auditoria, para avaliação e aprovação antes de ser implementada; (vi) realizar trabalhos de auditoria extraordinários quando solicitados pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Auditoria Estatutário; e (vii) reportar o andamento do Plano de Auditoria, do orçamento e o resultado dos trabalhos concluídos de Auditoria Interna ao Comitê de Auditoria em bases trimestrais e sempre que solicitado por referido órgão.

A Auditoria Independente é conduzida pela EY Brasil de acordo com as Normas brasileiras e internacionais de auditoria, conforme promulgado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Essas normas exigem que a EY Brasil esteja em conformidade com exigências éticas, planeje e realize a auditoria a fim de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas (quando aplicável), estejam livres de distorções relevantes, seja devido a fraudes ou erro.

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 mecanismos de controles internos é avaliada periodicamente por meio da realização de testes de observação, indagação, exame e performance, com o objetivo de analisar a estrutura e a efetividade dos controles, minimizando os riscos associados aos processos.

Os resultados dos testes são documentados e comunicados aos gestores responsáveis pelas 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 2023, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles sem ressalvas. Em relação aos controles internos, foi considerado a estrutura de controle interno para determinar os procedimentos de auditoria, com a finalidade de expressar a opinião dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, e não para oferecer uma garantia sobre a estrutura de controle interno.

O relatório de recomendações sobre os controles internos emitido em 28 de março de 2024 não teve nenhum apontamento de deficiência significativa.

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

Conforme orientações do Ofício Circular Anual 2024 CVM/SEP, não aplicável, pois não houve apontamento de deficiência significativa no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente.

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, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022, 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 e Conduta 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; 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 e Conduta pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais: Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville em 31 de janeiro de 2020, alterado em 13 de novembro de 2020 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, 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 Companhia 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, alterada em 21 de outubro de 2019, 04 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, 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 ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

- Política Anticorrupção: Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 7 de maio de 2018, alterada em 21 de outubro de 2019, 4 de dezembro de 2020, 20 de

5.3 Programa de integridade

dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política Anticorrupção tem por objetivo estabelecer diretrizes, práticas éticas e procedimentos de conduta estabelecendo orientações, deveres e responsabilidades de colaboradores e administradores para prevenir, detectar e lidar com eventuais situações de corrupção ou suborno, visando o desenvolvimento e a manutenção de uma cultura corporativa que respeite as disposições da legislação de 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, alterada em 21 de outubro de 2019, 4 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, 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 Companhia; (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 Companhia sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Companhia 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, alterada em 21 de outubro de 2019, 4 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de Gestão de Consequências possui as diretrizes a serem seguidas em situações de efetiva ou potencial violação aos princípios éticos assumidos pela Companhia, bem como ao seu Código de Ética e Conduta, políticas internas, manuais e procedimentos, de seu Programa de Integridade, 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 Companhia. 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, alterada em 25 de fevereiro de 2022 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Companhia, para observâncias das exigências do COAF, bem como leis e regulamentos aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro.

5.3 Programa de integridade

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:

Compete ao Conselho de Administração (i) aprovar as políticas, diretrizes, matriz/modelagem de risco, limites de exposição e impactos, conforme apresentado pela Diretoria; (ii) 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; (iii) avaliar, quando necessário, mudanças nos limites de exposição de riscos que tenham sido aprovados pela Diretoria; e (iv) 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.

Compete à Diretoria (i) desenhar as diretrizes, matriz/modelagem de risco, determinando os limites de exposição, impactos e a tolerância de exposição aos riscos; (ii) definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da Companhia; (iii) definir, em conjunto com a área de gestão de riscos os planos de ação para mitigação dos Riscos; (iv) supervisionar o processo de avaliação de Riscos e monitorar a evolução da exposição aos Riscos e os sistemas de gerenciamento de Risco; (v) determinar a resposta aos riscos; (vi) apoiar a execução dos planos de ação; (vii) disseminar a cultura da gestão de Risco em toda Companhia; e (viii) 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.

5.3 Programa de integridade

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 e Conduta, quando necessário, para atualizar ou incluir novos itens ou conceitos.

A área de gestão de riscos, representada pelo Comitê de Riscos que atua como órgão de assessoramento, recomendatório, não estatutário e permanente, 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 adequadaresposta 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.

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;

5.3 Programa de integridade

(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; e (xii) o desempenho das funções de controles internos.

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) acompanhar, 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) 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; (ii) 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; (iii) 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; (iv) 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; (v) quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos, na implementação dos planos de ação da Companhia; (vi) 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; (vii) avaliar e auxiliar os colaboradores na identificação de situações que representem ou aparentem representar um conflito de interesses; (viii) auxiliar as demais áreas da Companhia na celebração de contratos com fornecedores; e (ix) receber denúncias encaminhadas e instaurar e conduzir processos de investigação independente para sua apuração.

5.3 Programa de integridade

Por fim, a Companhia conta com área de auditoria interna, vinculada ao Comitê de Auditoria, 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.

(ii) 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, alterado em 22 de setembro de 2020, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022.

- **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.

- **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, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022, 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

5.3 Programa de integridade

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**

As informações registradas no canal de denúncias são recebidas por uma empresa independente e especializada, 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 CanalConfidencial, que está disponível na intranet ou na seção Fale com a Empresa no site da Companhia, por telefone 0800-721-3246, e no website <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.

- **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 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 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, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022 conforme Código de Ética e Conduta 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.