

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	10
5.3 - Descrição - Controles Internos	13
5.4 - Programa de Integridade	18
5.5 - Alterações significativas	25
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	26

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	27
10.2 - Resultado operacional e financeiro	43
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	44
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	49
10.5 - Políticas contábeis críticas	51
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	52
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	53
10.8 - Plano de Negócios	54
10.9 - Outros fatores com influência relevante	56

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

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

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

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

As suas políticas e os regimentos internos de seus órgãos e departamentos podem ser consultados em seu website de relações com investidores: 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 4.2 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

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

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

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

Riscos de Conformidade - Decorrentes da falta de aderência ou riscos relacionados ao não cumprimento de

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

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.

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:

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

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.

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.

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

Conselho de Administração

Compete ao Conselho de Administração:

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

Diretoria

Compete à Diretoria:

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

Comitê de Auditoria

Compete ao Comitê de Auditoria, além de outras atribuições previstas no regimento interno do Comitê de

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

Auditoria, (i) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de gerenciamento de riscos da Companhia; e (ii) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia.

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

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

Gestores das Áreas de Negócio

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

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

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

Área de Gestão de Risco e Comitê de Risco

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

- administrar o sistema de gerenciamento de Risco;
- fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda;
- fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos;
- apresentar percepção quanto à exposição ao Risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado;
- propor limites para exposição aos Riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao Risco;
- supervisionar o processo de avaliação de Riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de Riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os Riscos emergentes;
- acompanhar a Diretoria na implantação desta Política por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas;
- 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.

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

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 reunião da diretoria para definição de plano de ação;
- quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos ou o Comitê de Risco, caso existente, na implementação dos planos de ação da Companhia;
- implantar o Código de Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos aos colaboradores sempre que necessário, e promovendo atividades para divulgação e treinamento dos colaboradores;
- avaliar e auxiliar os colaboradores na identificação de situações que representem ou aparentem representar um conflito de interesses;
- auxiliar as demais áreas da Companhia na celebração de contratos com fornecedores; e

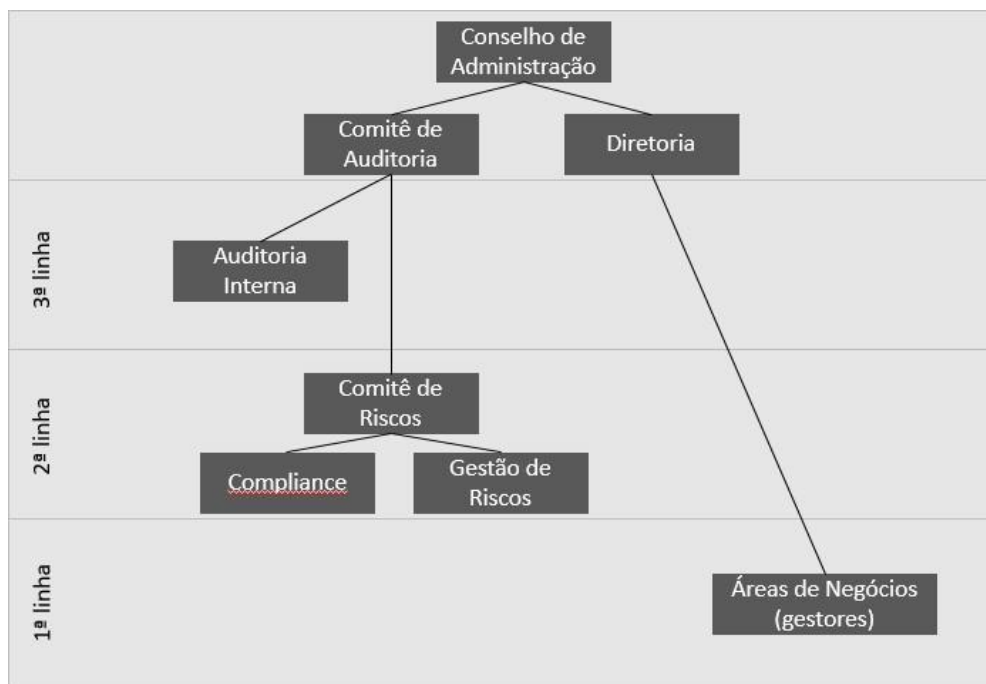
5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- receber denúncias encaminhadas e instaurar e conduzir processos de investigação independente para sua apuração.

Área de Auditoria Interna

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

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



(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

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

agentes do governo, a Companhia entende que sua estrutura operacional atual para verificação da efetividade de suas atividades de gerenciamento de riscos é adequada.

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

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

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado**

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

A Companhia monitora seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

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

(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado**(i) riscos de mercado para os quais se busca proteção**

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

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

- A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações da Companhia pelo preço e momento desejados;
- Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros;
- A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia;
- A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado de suas ações;
- Desenvolvimentos e mudanças na percepção dos investidores sobre risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos, Europa e outros países emergentes, podem afetar material e

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

adversamente a economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações da Companhia;

- Crises econômicas e políticas no Brasil podem afetar adversamente os negócios, operações e condição financeira da Companhia e suas controladas;
- Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia; e
- A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar adversamente a condição financeira da Companhia, seus resultados operacionais e seu valor de mercado das ações.

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

(ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)

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

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

(iii) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

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

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

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

(v) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

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

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

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

Formulário de Referência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) estruturas organizacionais envolvidas

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

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

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

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

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

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração por meio da comunicação formal dos

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

resultados dos testes de controles internos por parte da área de auditoria interna.

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles. Em relação aos controles internos, os procedimentos efetuados pelos auditores independentes foram limitados a obtenção do entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e planejamento dos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de opinar sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

O relatório de recomendações sobre os controles internos emitido em 30 de maio de 2022, inclui as seguintes deficiências significativas para atenção da Administração da Companhia:

1.1 Provisão para demandas judiciais

Foi analisado os processos internos da Companhia relacionados a tratativas das demandas judiciais e foi identificado a necessidade de aprimoramento de determinadas atividades visando o cumprimento das regras estabelecidas pelo CPC 25 (provisões). Embora o efeito dos assuntos abaixo não produziram distorções significativas nas demonstrações financeiras, as seguintes situações listadas abaixo requerem melhorias quanto a:

- a) Revisão da política de classificação de processos judiciais, de modo a atribuir estimativas de valores e riscos no momento do recebimento da citação. Atualmente, a Companhia provisiona suas contingências apenas após a primeira sentença, o que pode gerar distorções contábeis pela competência do registro, afetando a compreensão dos usuários das demonstrações financeiras.
- b) Oportunidade de melhoria na atualização das fases processuais no mapa de contingências, no que se refere a descrição do andamento do processo, como por exemplo: encerrado, recursal, sentenciado, em pagamento, etc.

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

1.2 Processo de monitoramento da aplicação das políticas e julgamentos de estimativas – consolidado
Verificou-se que certas políticas e julgamentos de estimativas da Administração apresentaram deficiências, relacionadas, basicamente, à formalização da análise e ao embasamento quanto ao julgamento das estimativas, bem como para atendimento às normas vigentes, conforme descrito abaixo:

- a) Provisão para Garantia: Determinados empreendimentos ainda sob o período de garantia, correspondente ao período de 5 anos após a entrega, não possuem provisão contabilizada, uma vez que de

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

acordo com a Política adotada pela Companhia a provisão é estabelecida no valor correspondente a 1,5% do custo orçado total do empreendimento. Em 31 de dezembro de 2021, para certos empreendimentos os gastos incorridos com garantia já haviam ultrapassado tal percentual.

Apesar das oscilações situarem-se numa faixa não significativa em relação ao valor do projeto como um todo, de 3% a 5%, foi recomendado que a Administração revise a estimativa utilizada para que a mesma seja capaz de capturar particularidades dos empreendimentos e, assim, evitar desembolsos futuros superiores aos originalmente orçados, o que inclui a revisão do percentual de 1,5% utilizados atualmente sobre o custo orçado total. Adicionalmente, houve gastos incorridos com garantia que foram reconhecidos diretamente no resultado, uma vez que o valor do resultado é superior a variação patrimonial da conta, o que ratifica a necessidade de reavaliação da provisão adotada, bem como definir gatilhos ou tempestividade para sua reavaliação de forma recorrente.

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

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

Foi recomendado a revisão dos processos, considerando controles de monitoramento e reconciliações para garantir uma maior precisão das estimativas.

1.3 Situação que apresentou oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades da Companhia

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

Foi recomendado que o procedimento seja implementado, a fim de sanar as situações ora identificadas.

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

1.1 Provisão para demandas judiciais

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

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

envolvidos atualmente. Não obstante, tendo em vista que a defesa da Companhia é realizada por advogados externos, distribuídos por região geográfica ou especialidade, responsáveis pela atualização do sistema de gestão de processos judiciais (e-law), reconhece que podem ocorrer erros ou atrasos na atualização das informações e, eventualmente, distorções nas demonstrações contábeis. Em relação, a oportunidade de melhoria na atualização das fases processuais, a Administração irá revisar os procedimentos adotados juntos aos seus assessores jurídicos de modo que o sistema de controle e gestão de processos judiciais seja atualizado de forma tempestiva.

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

a. Provisão para garantia

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

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

Comentário da Administração: A Administração da Companhia reconhece que houve atraso na implantação do processo de melhoria do controle interno relativo aos compromissos de IPTU dos lotes em estoque, em especial pela dependência das informações das prefeituras cujo atendimento foi prejudicado pela Covid-19. Considerando o enfraquecimento da pandemia, a Companhia retomará contato com as prefeituras afim de apurar eventuais débitos não constantes nos seus controles.

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

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

1.3 Situação que apresentou oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades da Companhia

a. Vendas contabilizadas sem recebimento

Comentário da Administração: A Companhia tem como política o registro contábil do contrato de venda somente após a confirmação do recebimento da parcela correspondente ao sinal (ato) da compra, através da compensação do boleto bancário. O vencimento do boleto bancário eventualmente pode ocorrer no mês subsequente em virtude da disponibilidade de caixa do adquirente.

A Administração discutiu tempestivamente todas as recomendações com seus auditores e concluiu que se

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

tratam de deficiências que não afetaram significativamente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

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

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

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

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade:

- **Código de Ética e Conduta:** Aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020, alterado em 22 de setembro de 2020, e com última revisão datada de 1º de março de 2021, o Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios da Companhia. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios e relacionamentos. O Código de Ética procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações; combate à corrupção e lavagem de dinheiro; canal de denúncias de violações; medidas disciplinares caso identificadas violações ao Código de Ética e Conduta, demais políticas vigentes e a regulamentação aplicável. O inteiro teor do Código de Ética pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

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

- **Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais:** Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville Urbanismo em 31 de janeiro de 2020, e posteriormente alterado em 13 de novembro de 2020, o Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais estabelece os padrões de conduta que devem ser seguidos por todos os fornecedores e parceiros comerciais da Alphaville Urbanismo em relação a todos os contratos e parcerias firmados com a Alphaville Urbanismo. O inteiro teor do Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.
- **Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 14 de dezembro de 2017, revisado em 9 de outubro de 2019, e posteriormente alterado em 13 de novembro de 2020, a Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos referentes ao recebimento e concessão de brindes, presentes, prêmios, hospitalidade e entretenimento. O inteiro teor da Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

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

- **Política Anticorrupção:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 7 de maio de 2018, cuja última revisão foi realizada em 13 de novembro de 2020, a Política Anticorrupção tem por objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos de conduta estabelecendo orientações, deveres e responsabilidades de colaboradores e administradores, visando o desenvolvimento e a manutenção de uma cultura corporativa que respeite as disposições da legislação anticorrupção, essenciais para reduzir e mitigar risco de corrupção ou suborno. O inteiro teor da Política Anticorrupção pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.
 - **Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 13 de novembro de 2020, a Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro tem por objetivo estabelecer as normas, procedimentos e controles internos em conformidade com as leis e regulamentos vigentes relacionados aos crimes de lavagem, ocultação de bens, direitos e valores ou de financiamento ao terrorismo. Nesse sentido, o gerenciamento voltado para mitigar tais riscos compreende, dentre outras medidas: (i) identificação e qualificação do perfil de clientes e demais envolvidos nas atividades desenvolvidas pela Alphaville Urbanismo; (ii) identificação do propósito e natureza das relações de negócios, assim como os beneficiários finais das operações; (iii) redução dos riscos de que os negócios, atividades e serviços prestados pela Alphaville Urbanismo sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Alphaville Urbanismo em categorias de risco; (v) identificação das operações e propostas de operações suspeitas do ponto de vista da lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras ("COAF"). O inteiro teor da Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.
 - **Política de Gestão de Consequências:** Aprovada pelo Comitê de Ética e Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 04 de dezembro de 2020, a Política de Gestão de Consequências possui as diretrizes a serem seguidas em situações de efetiva ou potencial violação aos princípios éticos assumidos pela Alphaville Urbanismo, bem como ao seu Código de Ética, políticas internas, manuais e procedimentos, de seu programa de compliance, leis e regulamentos aplicáveis. Além disso, a Política de Gestão de Consequências também visa contribuir com as medidas de prevenção, detecção, resposta e remediação de atos considerados como de não conformidade com as condutas esperadas e/ou aos preceitos éticos da Alphaville Urbanismo. O inteiro teor da Política de Gestão de Consequências pode ser acessado no site de relações com investidores ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.
 - **Política de COAF:** Aprovada pela Diretoria Administrativa e de Relações com Investidores da Alphaville Urbanismo em 14 de agosto de 2015, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Alphaville Urbanismo, para observâncias das exigências do COAF, bem como leis e regulamentos aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro. O inteiro teor da Política de COAF pode ser acessado no site de relações com investidores 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

do Comitê de Ética:

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

A área de gestão de riscos tem por atribuições (i) a gestão integrada de riscos (materializados ou potenciais); (ii) validação e revisão periódica da matriz de riscos; (iii) auxílio na quantificação e priorização; (iv) auxílio à administração para adequada resposta e tratamento aos riscos; (v) monitoramento dos riscos e planos de ação; (vi) estabelecimento e acompanhamento dos indicadores de gestão de riscos; e (vii) comunicação mediante os canais e destinatários adequados.

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

Objetivamente, a área de gestão de riscos é órgão competente para: (i) administrar o sistema de gerenciamento de risco; (ii) fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda; (iii) fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos; (iv) apresentar percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado; (v) propor limites para exposição aos riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao risco; (vi) supervisionar o processo de avaliação de riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os riscos emergentes; (vii) acompanhar a Diretoria na implantação da Política de Gerenciamento de Riscos, por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas; (viii) avaliar os riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições; (ix) cumprir os limites de riscos aprovados pelo Conselho de Administração; (x) comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e (xi) assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos.

O Comitê de Auditoria é responsável por receber queixas e denúncias internas e externas à Companhia,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Código de Ética e Conduta foi formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, e pode ser consultado no website ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas.

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

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

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

Os valores constantes deste item 10.1 foram extraídos das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pelo emissor em relação aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Conforme descrito nos itens 7.1 e 10.9, bem como no item 4.1 deste Formulário de Referência, a pandemia do COVID-19 continuou afetando os negócios da Companhia. Especialmente no primeiro semestre de 2021, em consequência da rápida disseminação da variante Delta no Brasil e aderente às recomendações das autoridades, a Companhia manteve medidas austeras de distanciamento social, de forma a zelar pela saúde e segurança de seus colaboradores, parceiros e clientes e garantir a continuidade de seus negócios.

Com isso, as principais medidas de prevenção adotadas em 2021 incluem:

Lançamentos realizados on-line e via drive-thru, e fechamento temporário dos estandes de vendas. Além disso, as vendas foram realizadas pelo sistema "on-line", em continuidade ao modelo implantado com sucesso ao longo de 2020;

Adoção do trabalho remoto ("home office") integralmente durante os períodos considerados críticos, em linha com a sinalização dos órgãos sanitários e autoridades governamentais. Com o avanço da campanha nacional de vacinação, os colaboradores puderam retornar gradualmente às suas atividades no escritório em regime híbrido de trabalho, o qual foi oficialmente adotado pela Companhia ao longo do 2º semestre de 2021;

Ainda, a Companhia monitora ativamente sua exposição aos eventos geradores de possíveis riscos e incertezas advindos da pandemia de COVID-19, em especial ao que tange à continuidade de seus negócios. Com isso, até a presente data, acredita ter tomado as medidas preventivas cabíveis e não identificou alterações em suas estimativas que indiquem perdas em suas demonstrações financeiras em decorrência do contexto de pandemia no ano de 2021.

O desempenho dos últimos anos como um todo da Companhia apresenta tendência de melhora em sua geração de caixa operacional. Conforme apresentado no quadro abaixo, o fluxo de caixa operacional foi de -R\$93,4 milhões em 2019, -R\$ 63,4 milhões em 2020 e -R\$ 54,2 milhões em 2021. Considerando as operações de cessão de direitos creditórios (conforme mencionado no item 3.2 acima) e debêntures vinculadas a CRIs, o fluxo de caixa operacional, somado às cessões de direitos creditórios e ao saldo das referidas debêntures, foi de -R\$ 108,0 milhões em 2019, em R\$ 87,2 milhões em 2020 e R\$ 11,7 milhões em 2021.

A retomada de lançamentos em 2019 após os anos de crise severa no mercado imobiliário foi fundamental para a evolução apresentada. À parte ao impacto sofrido pela pandemia, a Administração enxerga tendência positiva de recuperação do caixa operacional, considerando não apenas a retomada de lançamentos, mas também a manutenção das despesas administrativas em níveis baixos.

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 2021 (em R\$ mil):

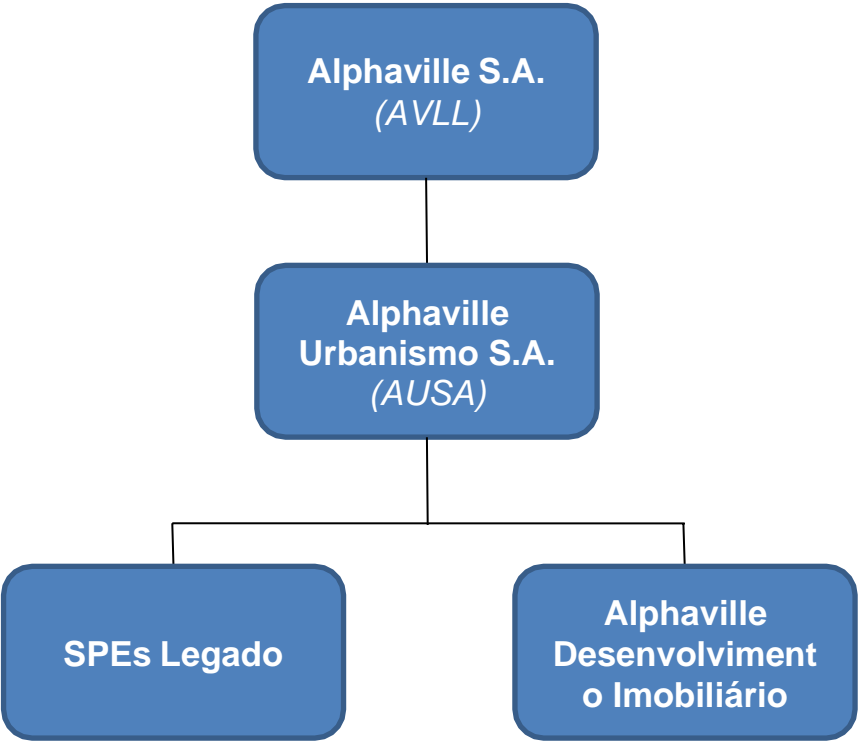
(Em milhares de reais)	2021	2020	2019
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	11.681	87.280	-108.012
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-54.247</i>	<i>-63.417</i>	<i>-93.389</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>-24.818</i>	<i>155.301</i>	<i>-11.694</i>

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

Debêntures vinculadas a CRIs	90.746	-4.604	-2.929
------------------------------	--------	--------	--------

Para aumentar a transparência, enendimento e acompanhamento dos resultados dos projetos lançados a partir de 2019, em 2021 realizamos uma reorganização societária, na qual os empreendimentos lançados sob o novo modelo de negócios (“Empreendimentos 2019+”) passaram a compor uma sub-holding, que por sua vez está abaixo da Alphaville Urbanismo S.A. Com isso, apresentamos abaixo os resultados operacionais e financeiros desta sub-holding, denominada “Alphaville Desenvolvimento Imobiliário”.

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.



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

Em 2021, as vendas brutas totais dos projetos lançados em 2019 totalizaram R\$ 414 milhões (R\$ 258 milhões no %AVLL) e dos projetos lançados em 2020 somaram R\$ 367 milhões (R\$ 244 milhões no %AVLL). O resultado dos lançamentos de 2021, conforme descrito no início deste documento, totalizou R\$ 621 milhões em VGV total vendido e R\$ 418 milhões no %AVLL. O VGV total vendido referente aos empreendimentos 2019+ é de R\$ 1,4 bilhão e R\$ 920 milhões no %AVLL.

Com isso, destacamos que a VSO consolidada de todos os empreendimentos 2019+ já atingiu 86%, 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 no 4T21 as vendas brutas destes projetos (VGV %AVLL) somaram R\$ 269 milhões, 317% mais altas vs. o 4T20. No acumulado anual, o aumento foi de 150%, registrando R\$ 536 milhões em 2021.

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 receitamento. Com isso, a receita líquida de R\$ 65 milhões no 4T21 representou crescimento de 272% ante o 4T20, o qual contabilizou R\$ 18 milhões. Na perspectiva anual, o aumento foi ainda maior, de 456%. O lucro bruto apresentou o mesmo comportamento, com R\$ 26 milhões no trimestre e ganho de 279% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Igualmente, registrado em R\$ 72 milhões, cresceu 402% no acumulado anual em comparação à 2020.

Consequentemente, a margem bruta desses empreendimentos manteve o elevado patamar de 40% no 4T21, já observado no 4T20. Na visão anual, a margem bruta atingiu 37%, ainda próxima aos 41% registrados em 2020. A diferença deve-se, principalmente, ao impacto ocorrido no 3T21 por evento não recorrente de aquisição de participação societária. Ainda, os empreendimentos 2019+ possuem uma receita a apropriar ao longo do tempo (Receita REF) de R\$ 620 milhões e, ao final de 2021, registraram POC médio de 26,9%. Com isso, a margem REF desses empreendimentos atingiu 42%.

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 foi muito desafiador para as empresas do setor imobiliário. Como consequência da grave crise econômica dos últimos anos, a Companhia passou por um período de redução de lançamentos, queda na velocidade de vendas, aumento da inadimplência e ocorrência de distratos. Entretanto, a Administração enxerga como positiva a tendência de melhora nos resultados da Companhia com base na avaliação dos 36 meses, conforme descrito na sequência.

Seguem abaixo os indicadores da Companhia. Os anos entre 2013 a 2018 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 2021, 2020 e 2019:

Receita Bruta	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)	799	240	232	59	105	207
Lucro Bruto (R\$ MM)	308	-352	-155	-155	-63	-5

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

A Companhia encerrou o ano de 2020 com uma tendência positiva em seus resultados e a manteve em 2021, podendo ser demonstrado pelo aumento da receita bruta nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e melhora do lucro bruto nos exercícios findos em 2021, 2020 e 2019, 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 2021, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao exercício findo em 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 381,7 milhões, uma melhora de R\$ 38,1 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 419,8 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 441,5 milhões melhor que o prejuízo líquido de R\$ 823,2 milhões apurado em 31 de dezembro de 2019. 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.

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

A Administração entende que o atual montante provisionado no balanço patrimonial da Companhia reflete a expectativa de distratos da carteira atual para os próximos anos. Importante ressaltar que a nova lei de distratos e os processos de venda colocados em prática a partir de 2019, instituindo alienação fiduciária nas vendas financiadas minimizam a ocorrência de distratos das novas vendas.

Adicionalmente, a redução no prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, também é consequência da redução no volume da dívida bruta ocorrida ao final de 2019 com a conversão das debêntures conversíveis. Também vale mencionar que a Companhia deu, e continua dando, importantes passos no processo de reestruturação financeira, principalmente com o alongamento do perfil de dívidas, o que permite que a Companhia consiga enfrentar os desafios de curto prazo e viabilizar os investimentos necessários para desenvolver seu modelo de negócios.

Em 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 31 de dezembro de 2021, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 0,99, contra 1,50 em 31 de dezembro de 2020 e 1,71 em 31 de dezembro de 2019. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 1,01, contra 1,21 em 31 de dezembro de 2019 e 1,31 em 31 de dezembro de 2019.

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Ativo Circulante	658.848	947.064	808.547
Passivo Circulante	682.288501.618	630.004	470.779
Liquidez Corrente	98,79%	150,33 %	171,75%
Liquidez Geral	100,69%	120,89 %	131,85%

Em 31 de dezembro de 2021 o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi de 144,55x, ante 4,79x em 31 de dezembro de 2020 e 3,14x em 31 de dezembro de 2019.

A posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 121,5 milhões e dívida bruta de R\$ 934,5 milhões. Em 31 de dezembro de 2020 a dívida bruta era de R\$ 979,0 milhões, enquanto, em 31 de dezembro de 2019 era R\$ 997,5 milhões.

(b) Estrutura de Capital

Em 31 de dezembro de 2021, 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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capital de Terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não circulante)	1.849.608	1.898.578	1.688.351
Capital Próprio (Patrimônio Líquido)	12.796	396.673	537.685
Capital Total	1.862.404	2.295.251	2.226.036

A companhia possui hoje 261 (duzentos e sessenta e um) acionistas em sua base, sendo 75,82% (setenta e cinco vírgula oitenta e dois por cento) de participação no capital social da companhia detido pelos fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos, seguido pela TG Core com 8,08% (oito vírgula zero oito por cento) de participação no capital social da companhia. 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.

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimos e financiamentos relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e (valores em milhares de reais):

Tipo de Operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Cédula de Crédito Bancário	Mar/22 a Dez/23	Pre 12,83% a 15,53% / CDI +3,5% a CDI+10,56%	27.755	126.651	142.315

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

Mútuo	-	110% do CDI	-	-	8.632
Total			27.755	126.651	150.947
	Parcela circulante		17.925	50.167	57.465
	Parcela não circulante		9.830	76.484	93.482

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

Emissões	Principal	Remuneração Anual	Vencimento Final	2021	2020	2019
Primeira emissão	630.224	CDI+6,00%	Dezembro de 2025	623.435	642.011	629.770
Quarta emissão (lastro para CRI)	43.517	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	41.706	48.948	53.552
Sétima emissão (lastro para CRI)	-	CDI+5,85%	Março de 2022	-	30.874	40.249
Oitava Emissão (lastro para CRI)	92.378	IPCA+8,00%	Julho de 2027	103.286	-	-
Primeira emissão - primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	70.206	65.299	61.697
Primeira emissão -segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	69.788	64.910	61.329
(-) Custo de transação				(1.685)	-	-
				906.736	852.042	846.597
Parcela circulante				89.893	58.419	18.455
Parcela não circulante				816.843	793.623	828.142

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

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

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

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

A subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei 11.101 de 2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real;

(iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirográfiros; (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.

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

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

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

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

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

(c) 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 2022 e desempenho nos últimos exercícios sociais, (ii) capacidade da Companhia de acessar o mercado de capitais para realizar operações de captação bancária e/ou operações de cessão de créditos recebíveis (iii) eventual 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 2021 a Companhia gerou caixa operacional de R\$ 12 milhões, ante R\$ 87 milhões em 31 de dezembro de 2020 e -R\$108 milhões em 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de reais)	2021	2020	2019
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	11.681	87.280	-108.012
Fluxo de Caixa Operacional	-54.247	-63.417	-93.389
Cessão de Direito Creditório	-24.818	155.301	-11.694
Debêntures vinculadas a CRIs	90.746	-4.604	-2.929

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

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 2021 para financiamento de capital de giro e investimento em ativos não circulantes, 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 possibilitaram maior garantia da capacidade de financiamento de ativos utilizados e capital de giro.

(e) 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 e para investimentos em ativos não-circulantes 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.

(f) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Não possuíamos, em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 2019 quaisquer empréstimos e financiamentos com limites de utilização disponíveis para utilização. Não obstante, a carteira de recebíveis da venda de lotes da Companhia está disponível para ser vendida, sempre que considerarmos necessário, exceto as objeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

(g) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020		AH
		AV		AV	
Receita operacional líquida	227.901	100,00%	180.202	100,00%	26,47%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(232.414)	-101,98%	(243.218)	-134,97%	-4,44%
Prejuízo bruto operacional	(4.513)	-1,98%	(63.016)	-34,97%	-92,84%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(34.743)	-15,24%	(21.333)	-11,84%	62,86%
Despesas gerais e administrativas	(78.909)	-34,62%	(68.115)	-37,80%	15,85%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	1.742	0,76%	(3.072)	-1,70%	-156,71%
Depreciação e amortização	(9.083)	-3,99%	(15.848)	-8,79%	-42,69%
Amortização de mais valia	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(130.782)	-57,39%	(130.786)	-72,58%	0,00%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(256.288)	-112,46%	(302.170)	-167,68%	-15,18%
Despesas Financeiras	(149.790)	-65,73%	(128.763)	-71,45%	16,33%
Receitas financeiras	30.603	13,43%	13.794	7,65%	121,86%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(375.475)	-164,75%	(417.139)	-231,48%	-9,99%
Imposto de renda e Contribuição Social Corrente	(6.223)	-2,73%	(2.626)	-1,46%	136,98%
Imposto de renda e Contribuição Social diferido	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Total de imposto de renda e contribuição Social	(6.223)	-2,73%	(2.626)	-1,46%	136,98%
Prejuízo do exercício	(381.698)	-167,48%	(419.765)	-232,94%	-9,07%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não					
Controladores	(4.572)	-2,01%	(113.056)	-62,74%	-95,96%
À Controladora	(377.126)	-165,48%	(306.709)	-170,20%	22,96%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(17)		(14)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 227,9 milhões comparativamente a R\$ 180,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 47,7 milhões ou 26,47%. Esse aumento está relacionado principalmente a apropriação de receita decorrente do andamento das obras lançadas a partir de 2019 dentro do novo modelo de negócios da Companhia, que reforça a rentabilidade, geração de caixa e mitigação do risco de distratos através da utilização de alienação fiduciária nos contratos de financiamento a clientes. 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 2021 foi de R\$ 232,4 milhões comparativamente a R\$ 243,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma redução de R\$ 10,8 milhões ou 4,44pp.

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 4,5 milhões representando uma melhora quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 63,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, 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 2021 foram de R\$ 34,7 milhões comparativamente a R\$ 21,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 13,4 milhões ou 62,86%. Esse aumento está compatível com o aumento vendas de lançamentos do ano de 2021, mantendo o nível de Despesas com Vendas / Vendas Brutas Totais ao redor de 3%.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 somam R\$ 78,9 milhões comparativamente a R\$ 68,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020,

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

o que representou um aumento de R\$ 10,8 milhões ou 15,85%, sendo parte em função do aumento de despesas recorrentes. É válido destacar que no ano passado, em função do início da pandemia e incertezas envolvidas neste contexto, a Companhia adotou medidas emergenciais de redução de despesas, o que refletiu em níveis menores do que o esperado para esta linha em 2020.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram uma despesa líquida de R\$ 130,8 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2020.

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 2021 foi de R\$ 256,3 milhões representando uma melhora de R\$ 45,8 milhões quando comparado a R\$ 302,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, em função da redução do prejuízo bruto 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 2021 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 119,2 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 115,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$ 4,2 milhões ou 3,67%. Essa variação decorre basicamente do aumento do CDI 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 2021 foi de R\$ 381,7 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 419,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma variação positiva de R\$ 38,1 milhões ou 9,07%, conforme explicado nas contas acima.

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

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	AH
Receita operacional líquida	180.202	100,00%	164.200	100,00%	9,75%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(243.218)	-134,97%	(319.474)	-194,56%	-23,87%
Prejuízo bruto operacional	(63.016)	-34,97%	(155.274)	-94,56%	-59,42%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(21.333)	-11,84%	(38.951)	-23,72%	-45,23%
Despesas gerais e administrativas	(68.115)	-37,80%	(64.671)	-39,39%	5,33%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(3.072)	-1,70%	(5.930)	-3,61%	-48,20%
Depreciação e amortização	(15.848)	-8,79%	(16.761)	-10,21%	5,45%
Amortização de mais valia	-	0,00%	(700)	-0,43%	-100,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(130.786)	-72,58%	(144.204)	-87,82%	-9,30%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(302.170)	-167,68%	(426.491)	-259,74%	-29,15%
Despesas Financeiras	(128.763)	-71,45%	(402.493)	-245,12%	-68,01%
Receitas financeiras	13.794	7,65%	7.770	4,73%	77,53%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(417.139)	-231,48%	(821.214)	-500,13%	-49,20%
Imposto de renda e Contribuição Social Corrente	(2.626)	-1,46%	(2.023)	-1,23%	29,81%
Imposto de renda e Contribuição Social diferido	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Total de imposto de renda e contribuição Social	(2.626)	-1,46%	(2.023)	-1,23%	29,81%
Prejuízo do exercício	(419.765)	-232,94%	(823.237)	-501,36%	-49,01%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	(113.056)	-62,74%	(331.826)	-202,09%	-65,93%
À Controladora	(306.709)	-170,20%	(491.411)	-299,28%	-37,59%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(14)		(7)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 180,2 milhões comparativamente a R\$ 164,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 16,0 milhões ou 9,75%. Este aumento está relacionado principalmente a apropriação de receita decorrente de vendas de lotes em estoque, que saiu de R\$55,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro 2019 para R\$101,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, combinado com a redução na reversão da provisão de distratos, que saiu de uma receita no valor de R\$109,0 milhões no exercício encerrado de 31 de dezembro de 2019 para R\$79,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. A provisão para distratos é uma conta redutora da receita e representa a expectativa de distratos (estorno de receita) decorrente do aumento da inadimplência no contas a receber (ou reversão, em caso de redução da inadimplência ou efetivação dos distratos) decorrente da incerteza quanto à capacidade do adquirente honrar o contrato.

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 243,2 milhões comparativamente a R\$ 319,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 76,3 milhões ou 23,87%. Esta variação reflete a redução no volume de obras em andamento no período, decorrente do impacto da COVID-19 nas obras, assim como nos custos de desenvolvimento.

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 63,0 milhões representando uma redução quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 155,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, 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 2020 foram de R\$ 21,3 milhões comparativamente a R\$ 39,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 17,7 milhões ou 45,23%. Essa redução é decorrente principalmente dos ganhos de eficiência no processo de comercialização dos lotes por outros canais, especialmente canais digitais em decorrência da COVID-19.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 68,1 milhões comparativamente a R\$ 64,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 3,4 milhões ou 5,33%. Apesar dessa variação, a Companhia teve uma redução de 13% das despesas recorrentes em relação a 2019, além disso houve a reversão do

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

provisionamento para pagamento de bonus no valor de R\$ 6,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Outras (despesas) receitas operacionais

As Outras (despesas) receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram uma despesa líquida de R\$ 130,8 milhões comparativamente a uma despesa líquida R\$ 144,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 13,4 milhões ou 9,30%. Essa variação é decorrente basicamente da redução do provisionamento de contingências.

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 2020 foi de R\$ 302,1 milhões representando uma redução de R\$ 124,4 milhões quando comparado a R\$ 426,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, em função da redução do prejuízo bruto combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente. Ademais, a rubrica "Outras despesas operacionais" totalizou R\$ 130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, representando uma redução de R\$ 13,4 milhões quando comparado aos R\$ 144,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 115,0 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 394,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 280 milhões ou 70,87%. Essa redução decorre basicamente da queda na taxa de juros, e principalmente, pela redução das despesas financeiras relativas as debentures conversíveis detidas pelos acionistas controladores, que foram convertidas em capital no final de 2019.

Prejuízo do período

O Prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 419,8 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 823,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma variação positiva de R\$ 403,4 milhões ou 49,01%, conforme explicado nas contas acima.

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020.

	Em 31.12.2021 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Ativo					
Circulante Caixa e Equivalentes de	11.137	0,60	21.227	1,14	-47,53
Aplicações financeiras	110.340	5,92	322.860	17,34	-65,82
Contas a Receber	196.147	10,53	202.711	10,88	-3,24
Lotes a comercializar	314.981	16,91	366.101	19,66	-13,96
Demais contas a receber	26.243	1,41	34.165	1,83	-23,19
Total do ativo Circulante	658.848	35,38	947.064	50,85	-30,43
Não circulante					
Contas a receber	356.693	19,15	501.248	26,91	-28,84
Lotes a comercializar	196.861	10,57	211.897	11,38	-7,10
Dividendos a receber	2.156	0,12	2.156	0,12	0,00
Valores a receber de partes relacionadas	4.289	0,23	6.316	0,34	-32,09
Outros créditos	98.081	5,27	64.068	3,44	53,09
Investimentos em controladas	22.101	1,19	23.426	1,26	-5,66
Imobilizado	21.757	1,17	34.279	1,84	-36,53
Intangível	501.618	26,93	504.797	27,10	-0,63
Total do ativo não circulante	1.203.556	64,62	1.348.187	72,39	-10,73
Total do ativo	1.862.404	100	2.295.251	123	-18,86
	Em 31.12.2021 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Passivo Circulante					
Empréstimos e financiamentos	17.925	0,96	50.167	2,19	-64,27
Debêntures	89.893	4,83	58.419	2,55	53,88
Fornecedores	57.350	3,08	91.608	3,99	-37,40
Salários, encargos sociais, impostos e participações	48.140	2,58	49.060	2,14	-1,88
Adiantamentos de clientes	215.049	11,55	137.462	5,99	56,44
Repasse a efetuar a sócios incorporadores	20.581	1,11	15.544	0,68	32,40
Dividendos a pagar	390	0,02	402	0,02	-2,99
Valores a pagar para partes relacionadas	933	0,05	944	0,04	-1,17
Obrigações com cessões de direitos creditórios	88.243	4,74	91.412	3,98	-3,47
Outras obrigações	112.817	6,06	109.896	4,79	2,66
Provisão para demandas judiciais	30.967	1,66	25.090	1,09	23,42
Total do Passivo Circulante	682.288	36,63	630.004	27,45	8,30
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.830	0,53	76.484	3,33	-87,15
Debêntures	816.843	43,86	793.623	34,58	2,93
Aquisição de participações societárias	24.958	1,34	25.039	1,09	-0,32
Provisão para demandas judiciais	105.839	5,68	133.057	5,8	-20,46
Provisão para garantia	12.705	0,68	17.859	0,78	-28,86
Obrigações com cessões de direitos creditórios	131.874	7,08	153.523	6,69	-14,10
Outras obrigações	65.271	3,50	68.989	3,01	-5,39
Total do Passivo não circulante	1.167.320	62,68	1.268.574	55,27	-7,98
Patrimônio Líquido Capital Social	1.581.004	84,89	1.581.004	68,88	0,00
Reserva de capital	1.063.009	57,08	1.060.071	46,19	0,28
Ações em tesouraria	-10.321	-0,55	-5.107	-0,22	102,10
Prejuízos acumulados	-2.620.577	-140,71	-2.243.451	-97,74	16,81
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	13.115		392.517		-96,66
Participação de acionistas não controladores	-319	-0,02	4.156	0,18	-107,68
Total do Patrimônio Líquido	12.796	0,69	396.673	17,28	-96,77
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	1.862.404	100	2.295.251	100	-18,86

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras foram de R\$ 110,3 milhões, em comparação com R\$ 322,9 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 212,6 milhões, ou 65,84%, decorre principalmente pelo resgate das aplicações para o consumo das atividades operacionais.

Contas a receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o contas a receber era de R\$ 552,8 milhões, em comparação com R\$ 704,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 151,2 milhões ou 21,48%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 511,8 milhões, em comparação com R\$ 578,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. A redução de R\$ 66,2 milhões ou 11,45%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque, no montante de R\$ 36,0 milhões,

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

combinado com a redução da Provisão para Distratos no montante de 30,2 milhões.

Outros créditos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a contas de outros créditos era de R\$ 124,3 milhões, em comparação com R\$ 98,2 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento de R\$ 26,1 milhões ou 26,6%, se deu principalmente a captação e juros de CRI subordinado.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 27,8 milhões, comparativamente a R\$ 126,7 milhões em 31 de dezembro de 2020, em função das amortizações líquidas das parcelas de dívidas com vencimentos no período, além da liquidação de dívidas.

Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 906,7 milhões, comparativamente a R\$ 852,0 milhões em 31 de dezembro de 2020, esse aumento é decorrente a captação de uma nova debênture.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021, os fornecedores foram de R\$ 57,4 milhões, em comparação com R\$ 91,6 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução de R\$ 34,2 milhões é decorre principalmente dos pagamentos efetuados com vencimentos no período.

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

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 220,1 milhões, representando uma redução de R\$ 24,8 milhões ou 10,13%, quando comparado com R\$ 244,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, decorrente dos recebíveis securitizados com vencimentos no período.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido foi de R\$ 12,8 milhões, representando uma redução de R\$ 383,9 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 396,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução é decorrente principalmente do prejuízo no período de R\$ 381,7 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	<u>Em 31.12.2020 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>Em 31.12.2019 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>AH (em %)</u>
Ativo					
Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	21.227	0,92	23.087	1,04	-8,06
Aplicações financeiras	322.860	14,07	37.024	1,66	772,03
Contas a Receber	202.711	8,83	209.529	9,41	-3,25
Lotes a comercializar	366.101	15,95	481.333	21,62	-23,94
Demais contas a receber	34.165	1,49	57.574	2,59	-40,66
Total do ativo Circulante	947.064	41,26	808.547	36,32	17,13
Não circulante					
Contas a receber	501.248	21,84	571.139	25,66	-12,24
Lotes a comercializar	211.897	9,23	235.044	10,56	-9,85
Dividendos a Receber	2.156	0,09	3.211	0,14	-32,86
Valores a receber de partes relacionadas	6.316	0,28	731	0,03	764,02
Outros créditos	64.068	2,79	34.067	1,53	88,06
Investimentos em	23.426	1,02	28.526	1,28	-17,88

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

controladas					
Imobilizado	34.279	1,49	30.689	1,38	11,70
Intangível	504.797	21,99	514.081		-1,81
				23,09	
Total do ativo não circulante	1.348.187	58,74	1.417.488	63,68	-4,89
Total do ativo	2.295.251	100	2.226.035	100,00	3,11

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

	Em 31.12.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em %)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	50.167	2,19	57.465	2,58	-12,70
Debêntures	58.419	2,55	18.455	0,83	216,55
Fornecedores	91.608	3,99	95.683	4,30	-4,26
Salários, encargos sociais, impostos e participações	49.060	2,14	36.281	1,63	35,22
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	137.462	5,99	70.123	3,15	96,03
Repasse a efetuar a sócios incorporadores	15.544	0,68	39.257	1,76	-60,40
Dividendos a pagar	402	0,02	1.529	0,07	-73,71
Valores a pagar para partes relacionadas	944	0,04	731	0,03	29,14
Obrigações com cessões de direitos creditórios	91.412	3,98	36.230	1,63	152,31
Outras obrigações	109.896	4,79	84.443	3,79	30,14
Provisão para demandas judiciais	25.090	1,09	30.582	1,37	-17,96
Obrigações com acionistas	-	0	-	0	0
Total do Passivo Circulante	630.004	27,45	470.779	21,15	33,82
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	76.484	3,33	93.482	4,20	-18,18
Debêntures	793.623	34,58	828.142	37,20	-4,17
Aquisição de participações societárias	25.039	1,09	23.297	1,05	7,48
Provisão para demandas judiciais	133.057	5,80	105.617	4,74	25,98
Provisão para garantia	17.859	0,78	22.957	1,03	-22,21
Obrigações com cessões de direitos creditórios	153.523	6,69	53.405	2,40	187,47
Outras obrigações	68.989	3,01	90.672	4,07	-23,91
Total do Passivo não circulante	1.268.574	55,27	1.217.572	54,70	4,19
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.581.004	68,88	1.259.893	56,60	24,98
Reserva de capital	1.060.071	46,19	909.657	40,86	16,54
Ações em tesouraria	(5.107)	-0,22	(5.107)	-0,23	0
Prejuízos acumulados	(2.243.451)	-97,74	(1.936.742)	-87,00	15,84
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	392.517		232.808	0	0
Participação de acionistas não controladores	4.156	0,18	304.877	13,70	-98,64
Total do Patrimônio Líquido	396.673	17,28	537.685	24,15	-26,23
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	2.295.251	100,00	2.226.036	100,00	3,11

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras foram de R\$ 322,9 milhões, em comparação com R\$ 37,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento de R\$ 285,8 milhões, ou 772,03%, decorre principalmente a recursos captados via abertura de capital da Companhia.

Contas a receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o contas a receber era de R\$ 704,0 milhões, em comparação com R\$ 780,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 76,7 milhões ou 9,83%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 578,0 milhões, em comparação com R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 138,4 milhões ou 19,32%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 126,7 milhões, comparativamente a R\$ 150,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, em função das amortizações líquidas das parcelas de dívidas com vencimentos no período.

Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 852,0 milhões, mantendo-se estável quando comparado a R\$ 846,6 milhões em 31 de dezembro de 2019.

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

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 244,9 milhões, representando um aumento de R\$ 155,3 milhões ou 173,26%, quando comparado com R\$ 89,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, decorrente da consolidação da esteira de securitização de recebíveis oriundos de novas vendas.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido foi de R\$ 396,7 milhões, representando uma redução de R\$ 141,0 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 537,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é decorrente do aumento de capital e constituição de reserva de capital, líquidos de gastos com emissão de ações no montante de R\$ 993,6 milhões, combinado com o reconhecimento de perda no aumento de participação em controlada de R\$ 713,8 milhões e com o próprio prejuízo no período de R\$ 419,8 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

FLUXO DE CAIXA

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

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Exercício social encerrado em 31 de dezembro (em R\$ mil, exceto percentual)	2021	2020	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(54.247)	(63.417)	-14,46%
Utilização (geração) de caixa nas atividades de Investimento	204.017	(293.962)	-169,40%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(159.860)	355.519	-144,97%

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, mantendo-se estável quando comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 63,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

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

O caixa líquido gerado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 204,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 293,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de R\$ 498 milhões, ou 169,40%, deve-se principalmente dos resgate das aplicações para o consumo das atividades operacionais.

Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 159,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 355,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de R\$ 515,4, ou 144,97% deve-se principalmente aos recebíveis securitizados com vencimentos no período, combinado do aumento de capital oriundo do IPO, o que contribuiu para o saldo positivo no exercício de 2020.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Exercício social encerrado em 31 de dezembro (em R\$ mil, exceto percentual)	2020	2019	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(63.417)	(93.389)	(32,09)%
Utilização (geração) de caixa nas atividades de			

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

Investimento	(293.962)	(106.549)	175,89%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	355.519	209.715	69,52%

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$ 63,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 93,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. A redução do consumo de caixa operacional de R\$ 30,0 milhões, ou 32,09%, é decorrente da redução das despesas e custos operacionais.

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

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 293,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 106,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente ao maior volume de aplicações durante o exercício, decorrente a captação via IPO.

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 355,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 209,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Essa variação deve-se principalmente a esteira de securitização de recebíveis oriundos de novas vendas .

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

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base das receitas da Companhia e, consequentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 advém da venda de lotes. A Companhia contabiliza a receita de vendas dos lotes pela metodologia PoC ("Percentage of Completion"), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido no empreendimento, em relação ao custo total orçado. O custo orçado é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia, tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita, e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa tais custos mensalmente, refletindo os devidos ajustes em suas respectivas datas-base, para evitar distorções na apropriação de resultados.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

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

Taxas de juros

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

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

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

Índices	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
INCC	14,03%	8,70%	4,10%
IGPM	17,79%	23,10%	7,30%
CDI	8,76%	1,90%	4,60%
TR	0,00%	0,00%	0,00%

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

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

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

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

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**(a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

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

Entre os anos de 2019 e 2021, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado na tabela abaixo, e também realizou a reestruturação descrita no item (c) abaixo, assim como o mencionado no item 15.7 deste formulário de referência.

EMPREENDIMENTO	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	STATUS	VALOR DE VENDA/COMPRA	DATA DO EVENTO
ARAÇATUBA	ALPHAVILLE ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	14.869.870/0001-06	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
CAMPOS DOS GOYTACAZES	ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17.796.766/0001-27	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
TERRAS ALPHA UBERLÂNDIA	ALPHAVILLE 66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.348.708/0001-57	Vendida	R\$ 8.000.000,00	21/08/2020
GRENN VILLE	ALPHAVILLE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	23.285.246/0001-52	Vendida	R\$ 12.000.000,00	24/05/2021
TERRAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	PARK AVENUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	24.430.500/0001-21	Adquirida	R\$ 50.000,00	17/12/2019
SANEAMENTO CEARÁ	SANEAMENTO CEARÁ S.A	22.920.881/0001-00	Adquirida	R\$ 1.800.000,00	08/10/2020
ITACAP	ITACAP TRÊS INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	09.181.987/0001-62	Adquirida	R\$ 11.850.212,19	11/06/2021
DIAS BRANCO SPE 007	ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 007 S.A	43.669.344/0001-09	Adquirida	R\$ 52.182,00	18/10/2021

Eventos ou operações não usuais

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 observamos a ocorrência dos seguintes eventos:

(i) Desinvestimento de participação societária e conversão de Debêntures

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

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

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

Urbanismo no montante de R\$32,9 milhões.

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

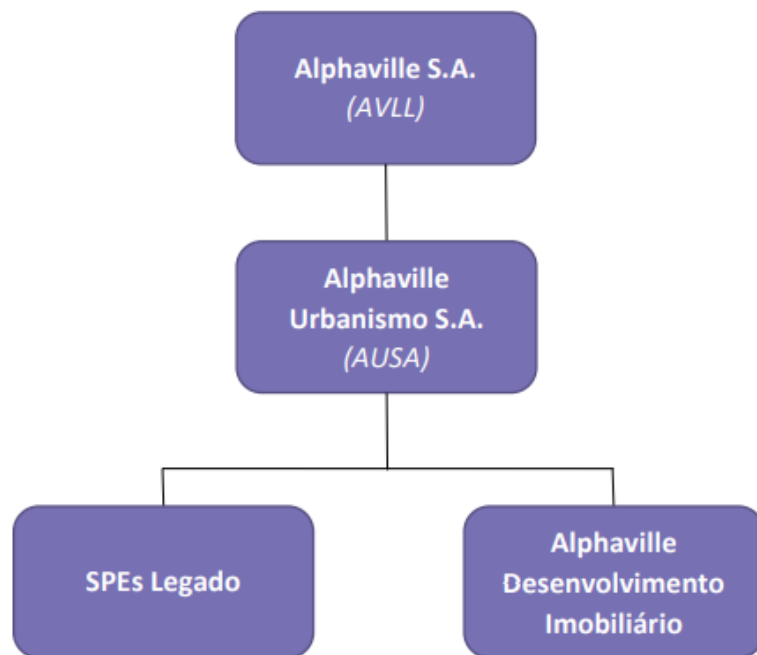
No dia 31 de dezembro de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Alphaville Urbanismo decidiram pela conversão de 75.429 debêntures da 3ª emissão da Alphaville Urbanismo, emitidas conforme o “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Conversíveis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

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

Para aumentar a transparência e facilitar a comunicação com os nossos stakeholders, no 4º trimestre de 2021 fizemos uma reorganização societária e agrupamos todos os projetos lançados a partir de 2019¹ em uma sub-holding abaixo da Alphaville Urbanismo S.A., denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário. Desta forma, a divulgação dos resultados da nova empresa ficará mais simples e direta. Nesta linha, em 2021, além da receita de R\$ 194 milhões, reportamos um lucro bruto ajustado de R\$ 72 milhões com margem bruta de 37% e receita a apropriar (REF) de R\$ 620 milhões com margem de 42%.

A Alphaville Desenvolvimento Imobiliário foi constituída em 22 de novembro de 2021. Abaixo, a figura demonstra a estrutura societária da Alphaville após a consolidação da reorganização descrita.

(1) Resultado gerencial, sendo o resultado contábil da sub-holding disponível apenas para dez/2021, quando da sua constituição. Resultado gerencial considera o empreendimento Terras Alpha Cascavel, até o momento não consolidado na sub-holding.



Ainda, apresentamos o desempenho dos demais projetos lançados a partir de 2019, bem como seus indicadores operacionais de vendas.

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

Valores em R\$ milhões exceto quando indicado.

Indicadores Operacionais	Consolidado 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2021	Consolidado Empreendimentos 2019+
VGv Lançado Total	487,2	534,9	1.009,3	2.031,4
%AVLL	63%	59%	65%	63%
VGv Lançado AVLL ²¹	308,9	316,2	651,3	1.276,4
VGv Vendido Total	414,1	367,1	620,7	1.402,0
VGv Vendido AVLL	258,4	244,0	418,1	920,5
# Lotes Lançados	1.783	1.499	2.650	5.932
# Lotes em Permuta Física	135	237	85	457
# Lotes reservados para Alpha Casas	27	219	113	359
# Lotes Ofertados AVLL	1.621	1.043	2.452	5.116
# Lotes Vendidos AVLL	1.617	1.035	1.754	4.406
VSO de Lotes AVLL	100%	99%	72%	86%

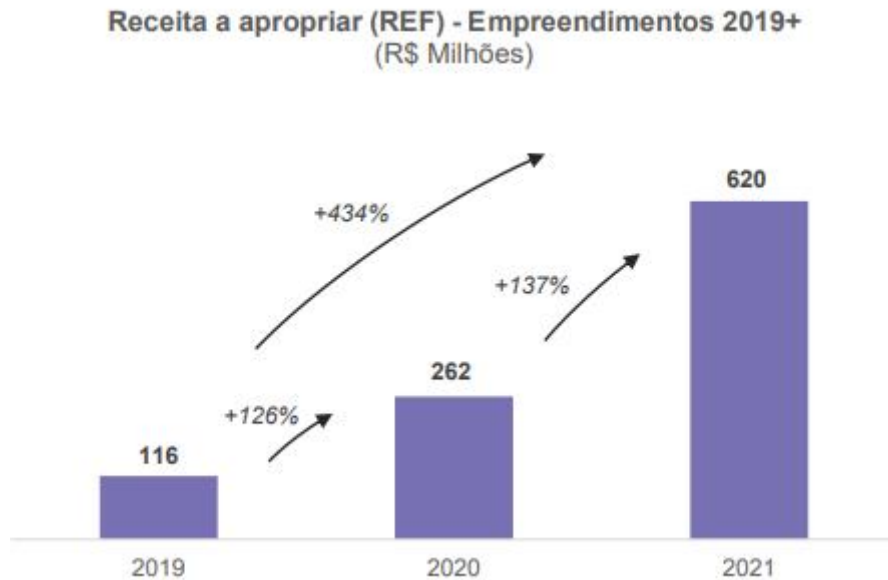
(R\$ milhões)	4T21	4T20	Var (%)	2021	2020	Var (%)
Vendas Brutas (VGv %AVLL)	268,8	64,4	317%	535,6	213,8	150%

Em 2021, as vendas brutas totais dos projetos lançados em 2019 já totalizaram R\$ 414 milhões (R\$ 258 milhões no %AVLL) e dos projetos lançados em 2020 somaram R\$ 367 milhões (R\$ 244 milhões no %AVLL). O resultado dos lançamentos de 2021, conforme descrito no início deste documento, totalizou R\$ 621 milhões em VGv total vendido e R\$ 418 milhões no %AVLL. O VGv total vendido referente aos empreendimentos 2019+ é de R\$ 1,4 bilhão e R\$ 920 milhões no %AVLL. Com isso, destacamos que a VSO consolidada de todos os empreendimentos 2019+ já atingiu 86%, 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 no 4T21 as vendas brutas destes projetos (VGv %AVLL) somaram R\$ 269 milhões, 317% mais altas vs. o 4T20. No acumulado anual, o aumento foi de 150%, registrando R\$ 536 milhões em 2021.

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 receitamento. Com isso, a receita líquida de R\$ 65 milhões no 4T21 representou crescimento de 272% ante o 4T20, o qual contabilizou R\$ 18 milhões. Na perspectiva anual, o aumento foi ainda maior, de 456%. O lucro bruto apresentou o mesmo comportamento, com R\$ 26 milhões no trimestre e ganho de 279% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Igualmente, registrado em R\$ 72 milhões, cresceu 402% no acumulado anual em comparação à

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

2020. Consequentemente, a margem bruta desses empreendimentos manteve o elevado patamar de 40% no 4T21, já observado no 4T20. Na visão anual, a margem bruta atingiu 37%, ainda próxima aos 41% registrados em 2020. A diferença deve-se, principalmente, ao impacto ocorrido no 3T21 por evento não recorrente de aquisição de participação societária. Além disso, os empreendimentos 2019+ possuem uma receita a apropriar ao longo do tempo (Receita REF) de R\$ 620 milhões e, ao final de 2021, registraram POC médio de 26,9%. Com isso, a margem REF desses empreendimentos atingiu 42%. Abaixo, representamos a expressiva evolução da receita a apropriar referente aos empreendimentos 2019+.



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

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

Os relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 não apresentaram ressalvas.

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

O relatório de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo

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

O relatório de revisão das informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo:

Comentário da Administração sobre a ênfase:

A Administração ressalta que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em especial observando o entendimento da CVM quanto ao critério de reconhecimento de receita, conforme o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária

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

Custos orçados dos empreendimentos

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

Provisão para demandas judiciais

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.6 - 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 aplicável

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Não aplicável.

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

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas informações financeiras intermediárias relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/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 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

(a) **Investimentos**

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

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

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

Conforme informado nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência, os efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19 impactaram nossas operações no início do ano de 2021. No entanto, com a evolução da campanha nacional de vacinação a Companhia recuperou o ótimo patamar de lançamentos e vendas, conforme descrito no item 10.9 deste formulário. Na data deste Formulário de Referência, exceto conforme disposto acima, nossa administração não vislumbra quaisquer alterações em nosso plano de expansão em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19.

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

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

.

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

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

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

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

(c) **Novos produtos e serviços**

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

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

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

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

(iii) **Projetos em desenvolvimento já divulgados**

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

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 7.1 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 2021 a VSO deste empreendimento foi de 75%.

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

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

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

Conforme descrito no item 4.1 – “*Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência – O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do novo Coronavírus (COVID- 19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.*”, as operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia do COVID-19, sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, de parte dos lançamentos previstos para o ano de 2021

A Companhia acredita que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação completa a respeito do impacto da pandemia do COVID-19 em seus negócios, além das ponderações apresentadas neste item 10.9 e nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.8 deste Formulário de Referência.

Em complemento ao descrito acima, as medidas tomadas e/ou originadas em 2020 e mantidas pela Companhia ao longo de 2021 em decorrência do COVID- 19 incluem:

Escritório:

Estabelecimento de regime 100% “home office” durante períodos mais restritivos e nos quais as ondas de contaminação atingiram níveis críticos. À medida que o cenário de contaminações tornou-se mais brando e a campanha de vacinação avançou significativamente, a partir do segundo semestre de 2021, o regime de trabalho passou a ser híbrido.

Ademais, desenvolvemos parcerias com laboratórios para a realização de exames diagnósticos relativos à doença. Durante todo o período de retorno ao escritório a Companhia prontificou-se a fornecer máscaras e instalar demais facilidades para manter o escritório sanitizado.

Estandes de Vendas:

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

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

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

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

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

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

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

Por fim, A Companhia está monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global do COVID-19, com o objetivo de preservar a sua segurança, de seus colaboradores, fornecedores e clientes, bem como mapeando os reflexos da pandemia em seus negócios.