

# Índice

---

<b>1. Atividades do emissor</b>	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	15
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	17
1.5 Principais clientes	22
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	23
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	24
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	25
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	26
1.10 Informações de sociedade de economia mista	29
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	30
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	31
1.13 Acordos de acionistas	32
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	33
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	34
1.16 Outras informações relevantes	35
<b>2. Comentário dos diretores</b>	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	36
2.2 Resultados operacional e financeiro	51
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	53
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	54
2.5 Medições não contábeis	55
2.6 Eventos subsequentes as DFs	59
2.7 Destinação de resultados	61
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	63
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	64
2.10 Planos de negócios	65
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	67
<b>3. Projeções</b>	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	69
3.2 Acompanhamento das projeções	70

# Índice

---

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	71
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	113
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	114
4.4 Processos não sigilosos relevantes	116
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	120
4.6 Processos sigilosos relevantes	121
4.7 Outras contingências relevantes	123
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	125
5.2 Descrição dos controles internos	134
5.3 Programa de integridade	137
5.4 Alterações significativas	144
5.5 Outras informações relevantes	145
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	146
6.3 Distribuição de capital	157
6.4 Participação em sociedades	158
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	159
6.6 Outras informações relevantes	160
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	161
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	169
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	170
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	179
7.4 Composição dos comitês	186
7.5 Relações familiares	189
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	190
7.7 Acordos/seguros de administradores	191
7.8 Outras informações relevantes	193
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	194

## Índice

---

8.2 Remuneração total por órgão	200
8.3 Remuneração variável	204
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	206
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	212
8.6 Outorga de opções de compra de ações	213
8.7 Opções em aberto	214
8.8 Opções exercidas e ações entregues	215
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	216
8.10 Outorga de ações	218
8.11 Ações entregues	219
8.12 Precificação das ações/opções	220
8.13 Participações detidas por órgão	221
8.14 Planos de previdência	222
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	223
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	226
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	227
8.18 Remuneração - Outras funções	228
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	229
8.20 Outras informações relevantes	230
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	231
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	233
9.4 Outras informações relevantes	234
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	235
10.1 Descrição dos recursos humanos	237
10.2 Alterações relevantes	240
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	241
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	244
10.5 Outras informações relevantes	245
11. Transações com partes relacionadas	
11.1 Regras, políticas e práticas	246

## Índice

---

11.2 Transações com partes relacionadas	248
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	249
11.3 Outras informações relevantes	250
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	251
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	252
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	254
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	261
12.5 Mercados de negociação no Brasil	262
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	263
12.7 Títulos emitidos no exterior	264
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	265
12.9 Outras informações relevantes	267
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	268
13.1 Declaração do diretor presidente	269
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	270
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	

## 1.1 Histórico do emissor

A Companhia foi constituída em 15 de maio de 2012, sob a forma de sociedade por ações de capital fechado, tendo por objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou no exterior.

Em 9 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu 70% da Alphaville, passando a deter o seu controle, sendo os demais 30% de participação detidos pela Gafisa S.A. (“Gafisa”)

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 pertencentes à Gafisa e de emissão da Alphaville (que correspondem a 10,05% do total de ações de emissão da Alphaville); e (ii) a Alphaville resgatou 24.023.514 ações preferenciais de sua emissão pertencentes à Gafisa.

Em 29 de junho de 2020, a Companhia adotou a sua atual denominação social Alphaville S.A.

No final de 2020, a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), por meio de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Resolução CVM nº 160/22 (CVM 160), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

A origem da Alphaville data de 1973, quando Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka perceberam a demanda por residências de alto nível na Cidade de Barueri e desenvolveram o conceito de Alphaville Residencial, que foi sucesso na região. O condomínio tornou a cidade em um polo econômico, consolidando um conceito de urbanismo sustentável que se espalhou pelos quatro cantos do país.

Atualmente, a Companhia está presente em 23 estados, além do Distrito Federal. Oferece aos clientes os modelos Alphaville - residencial de alto padrão com lotes a partir de 360m<sup>2</sup> - Terras Alpha – com lotes médios de 250 a 360m<sup>2</sup> - e Jardim Alpha – com lote médio de 200 a 250m<sup>2</sup> - sempre com um mesmo padrão de qualidade, desenvolvido pela própria equipe da Alphaville. Além disso, desenvolveu as Cidades Alpha, que se caracterizam por concentrar todos os atributos de um centro urbano em uma mesma região. Para completar, os empreendimentos contam com as ações da Fundação Alphaville, que busca integração e promoção de boas práticas nas regiões onde atua.

Abaixo, confira alguns marcos na história da Alphaville:

- 1973: Lançamento do primeiro Alphaville em Barueri
- 1994: Fundação da Alphaville
- 1997: Inauguração do primeiro projeto fora de Barueri, em Campinas
- 1998: Inauguração da Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Belo Horizonte
- 2000: Expansão geográfica para o Paraná, Goiás, Bahia e Amazonas;
- 2006: Entrada da Gafisa na estrutura societária, com 60% das ações;
- 2009: Lançamento do primeiro projeto Terras Alphaville;

## 1.1 Histórico do emissor

- 2013: Através da Companhia, fundos de investimento geridos por Pátria e Blackstone adquirem 70% da Alphaville
- 2015: Alphaville alcança o marco de 100 projetos lançados;
- 2016: Criação da marca corporativa Alphaville;
- 2017: Criação do Alpha Inova, focada em startups seletas e inovadoras;
- 2019: Fundos de investimento geridos por Pátria assumem as participações que Gafisa e Blackstone detinham, direta ou indiretamente, na Alphaville
- 2020: Alphaville S.A., realiza sua abertura de capital (IPO) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.
- 2022: Lançamentos atingem um VGV total de R\$1,5 bilhão (R\$0,9 bilhões no %AVLL).
- 2023: Lançamentos atingem VGV %AVLL de R\$1,1 bilhão

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Ao adotar como regra geral a constituição de alienação fiduciária em todas as suas vendas de longo prazo realizadas a partir de janeiro de 2018, a Companhia tem experimentado expressiva redução da inadimplência e de sua exposição ao risco de crédito dos clientes.

Além dos contratos com alienação fiduciária apresentarem inadimplência substancialmente menor, tendem a eliminar discussões envolvendo o distrato. Em casos de inadimplência dos clientes, os contratos não são passíveis de serem distratados e os imóveis vão a leilão e, em última instância, são retomados sem a necessidade de qualquer pagamento por parte da desenvolvedora do projeto.

Em relação a seus indicadores de volume total de vendas, dividido pelo volume total de estoque disponível para venda no início de cada período (VSO), a Alphaville teve:

Ano	VGV lançado (em milhões de reais)	VSO (%)	Empreendimentos lançados
2009	402	67	9
2010	725	63	13
2011	879	67	9
2012	1.303	70	16
2013	1.352	61	17
2014	655	68	10
2015	870	77	8
2016	133	24	2
2017	76	31	1
2018	0	0	0
2019	309	69	4
2020	316	73	4
2021	651	72	7
2022	918	51	8
2023	1.081	44	8

Ademais, o estoque de lotes de projetos entregues e em construção, medido em Valor Geral de Vendas (VGV), comportou-se da seguinte maneira de 2017 a 2023 no final do período (em milhões de reais):

VGV em estoque:

Em 31 de dezembro de 2017	853
Em 31 de dezembro de 2018	572
Em 31 de dezembro de 2019	323 <sup>1</sup>
Em 31 de dezembro de 2020	313 (sendo 143 em lançamentos recentes, de 2019 e 2020, e 170 referentes aos demais empreendimentos)
Em 31 de dezembro de 2021	353 (sendo 182 em lançamentos de 2021, 26 em lançamentos de 2019 e 2020 e 146 referentes aos demais empreendimentos)
Em 31 de dezembro de 2022	699 (sendo 418 em lançamentos de 2022, 69 em lançamentos de 2019 à 2021 e 212 referentes aos demais empreendimentos)
Em 31 de dezembro de 2023	1.021 (sendo 754 em lançamentos de 2023, 213 em lançamentos de 2022 e 54 referentes aos demais empreendimentos)

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

As vendas de estoque, nos anos de 2017 a 2023 tiveram indicador VSO dentro do ano conforme abaixo:

Em 31 de dezembro de 2017	57%
Em 31 de dezembro de 2018	67%
Em 31 de dezembro de 2019	69%
Em 31 de dezembro de 2020	84%
Em 31 de dezembro de 2021	79%
Em 31 de dezembro de 2022	60%
Em 31 de dezembro de 2023	39%

Assim, a Companhia se diferencia das demais empresas de capital aberto do mercado imobiliário, por ser a única focada em loteamentos e, dentre aquelas que atuam em loteamentos, a única a atuar no segmento de média-alta renda.

### Pontos Fortes

#### Liderança com reconhecimento icônico da marca

A marca “Alphaville” é a de maior reconhecimento no setor de loteamentos urbanos fechados no Brasil (pesquisa IdeaBR de 2017 e 2018), dotada de excelente reputação em razão da qualidade e localização de seus empreendimentos. Ao longo de seus mais de 50 anos de existência, a Companhia construiu uma marca nacionalmente reconhecida como sinônimo de excelência em loteamentos residenciais, sendo frequentemente diferenciada de seus concorrentes em razão da qualidade de seus projetos, de seus diferenciais urbanísticos e construtivos, da ênfase e preocupação em relação aos aspectos socioambientais e cumprimento dos prazos de entrega das obras. Esta reputação conquistada ao longo de décadas permite que a Alphaville se diferencie em todas as suas linhas de produto.

A existência de uma marca sólida e reconhecida é fundamental para o sucesso da Companhia, razão pela qual a Companhia possui um departamento dedicado e estruturado responsável pela gestão das vendas e marketing de seus empreendimentos.

A Companhia entende que a marca “Alphaville” é vastamente reconhecida entre os proprietários de áreas, tornando-se uma importante vantagem competitiva na atração e concretização de novas parcerias com proprietários de terras, principalmente pela alta velocidade de comercialização e rentabilidade de seus projetos.

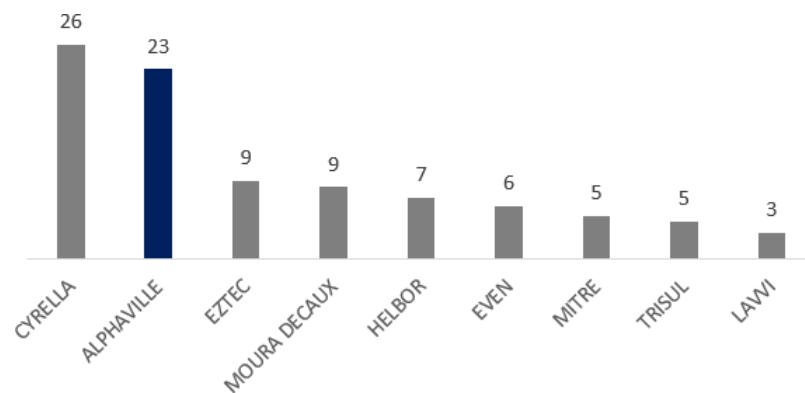
Além do forte reconhecimento de sua marca pelos clientes e terreneiros, a Alphaville também conta com track-record de projetos de loteamento imobiliário e presença nacional, sendo o único player com atuação em quase todos os estados brasileiros.

Na sua história, a empresa recebeu diversos prêmios que reconhecem a excelência de seus produtos e reforçam sua marca. Desde prêmios nacionais como “Top Imobiliário”, “Master Imobiliário”, “Consumidor Moderno”, até internacionais como o “Prix d'Excellence” de 2005 pelo empreendimento Alphaville Flamboyant, em Goiânia/GO.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

### Landbank

A Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, possui atualmente mais de 170 (cento e oitenta) projetos sob estudo e/ou desenvolvimento em diversas regiões do país, o que representa um landbank de aproximadamente R\$ 23 bilhões em potencial de venda atribuível à Alphaville, principal controlada da Companhia, conforme sua estimativa. Essa estimativa considera apenas as vendas de lotes. A Alphaville possui um dos maiores lanbanks quando comparado a outros players do setor, conforme o gráfico abaixo, (em R\$ bilhões) e elaborado pela Companhia:



*Fonte do gráfico: website de RI das incorporadoras mencionadas.*

O landbank da Alphaville é formado por terrenos para potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados. Em todos os casos existem acordos e contratos de parceria vigentes com os respectivos proprietários. O landbank é formado tanto por áreas novas quanto por futuras fases de projetos já lançados e/ou implantados.

O tamanho e a qualidade do landbank permitem que a Alphaville possa se beneficiar do novo ciclo do mercado imobiliários que ora se inicia. Esse landbank garante também que a Companhia esteja bem-posicionada e tenha condições de lançar projetos de alta qualidade nos mercados-alvo no curto, médio e longo prazos.

### Modelo de negócio “asset light”

Com um modelo de negócios “asset light”<sup>2</sup>, a Alphaville, via de regra, não precisa desembolsar recursos próprios para a aquisição de terrenos nos quais irá desenvolver seus projetos. Essa característica, aliada à estratégia da Companhia para minimizar a exposição de caixa no nível dos projetos, permite que os projetos apresentem baixo

<sup>2</sup> Afirmação traduzida, que significa “leve em ativos”, e decorre do modelo de negócios da Companhia, no qual inexiste a necessidade de aquisição de terrenos por parte da Companhia

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

custo de carregamento do terreno. Dessa forma, os projetos têm potencial para apresentar elevadas taxas de retorno e altos múltiplos sobre o capital investido.

### ***Expertise na identificação e licenciamento de áreas***

Com décadas de atividade e atuação em quase todos os estados do país, a Companhia desenvolveu uma capacidade ímpar de identificar e licenciar áreas e terrenos. As aprovações e licenciamento de projetos de loteamento são processos complexos e demorados, que demandam o entendimento profundo de diversas legislações e regulações de órgãos municipais, estaduais e federais.

A Alphaville possui equipes de profissionais extremamente experientes e qualificados nas áreas de Novos Negócios, de Aprovações e Jurídica, o que garante o cumprimento dos requisitos necessários aos licenciamentos de forma sistemática e eficiente.

### ***Track-Record no desenvolvimento e entrega de empreendimentos***

Com mais de 50 (cinquenta) anos de atuação, a Alphaville já entregou mais de 130 (cento e trinta) empreendimentos em mais de 70 (setenta) cidades do país, em 23 (vinte e três) estados.

Nos últimos 10 (dez) anos, foram mais de 70 (setenta) projetos entregues, enquanto nos últimos 5 (cinco) anos, foram 15 (quinze) empreendimentos, em 10 (dez) cidades. Em 2023 a Alphaville entregou 3 novos empreendimentos, sendo eles Comercial Ceará 5, Alphaville Guarapari e Terras Alpha São José dos Campos, lançados a partir do novo modelo de negócios implementado no início de 2019. Ainda, a entrega do Terras Alpha Caruaru marca o fim de obras existentes advindas dos projetos do legado.

Referência em entrega de empreendimentos, a Alphaville também se destaca pela capacidade de gerir o desenvolvimento de múltiplos empreendimentos simultaneamente. No ano de 2014, por exemplo, a Companhia chegou a ter 39 (trinta e nove) obras em andamento, todas elas já entregues.

Esse histórico bem-sucedido de execução e entrega de obras é uma vantagem competitiva que demonstra a capacidade da Alphaville de desenvolver e implantar os projetos de seu vasto landbank.

Em relação ao histórico referente aos resultados do novo modelo de negócios, em 2019 a Alphaville realizou lançamentos totalizando R\$ 309 milhões de VGV, com VSO de 65%. Em 2020, os lançamentos em VGV totalizaram R\$ 316 milhões, com VSO de 73% em 31 de dezembro do mesmo ano. Para o ano de 2021, a Companhia lançou R\$ 651 milhões em VGV %AVLL e atingiu VSO de 72% ao final de 2021. Para o ano de 2022, a companhia lançou R\$ 918 milhões em VGV %AVLL e atingiu uma VSO de 51% ao final do ano. Para o ano de 2023, a companhia lançou R\$ 1.081 milhões em VGV %AVLL e atingiu uma VSO de 44% ao final do ano. Os volumes de distrato em VGV foram de R\$ 290 milhões em 2019, R\$ 204 milhões em 2020, R\$ 209 milhões em 2021, R\$ 145 milhões em 2022 e diminuíram mais 69% 2023, alcançando R\$ 45 milhões. Vendas em VGV AVLL de estoque foram de R\$ 238 milhões para R\$ 253 milhões em 2020, posteriormente para R\$ 289 milhões em 2021, R\$ 254 milhões em 2022 e por fim de R\$ 262 milhões em 2023).

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Ainda, em relação a seus empreendimentos lançados desde 2019 até o final de 2023:

Nome do empreendimento	VGV avil (em milhões de R\$)	Margem Bruta (%)	Lotes
Terras Alpha Uberlandia	71	47%	481
Terras Alpha Ceará 4	67	49%	659
Terras Alpha Montes Claros	71	51%	474
Alphaville Guarajuba	101	44%	169
Terras Alpha São José dos Campos	102	48%	571
Alphaville Guarapari	121	44%	273
Terras Alpha Nova Esplanada	70	37%	598
Ceará Comercial 5	22	39%	57
Jardim Alpha Ponta Grossa	43	32%	449
Terras Alpha Cascavel	90	48%	599
Alphaville Piauí	154	35%	489
Alphaville 3 Praias fase 3	30	34%	58
Alphaville Ceará 4	99	34%	444
Alphaville Guarajuba Fase 2	154	50%	197
Terras Alpha Campo Grande	81	34%	420
Terras Alpha Sergipe 3	117	37%	601
Terras Alpha Cascavel 2	99	35%	512
Terras Alpha Ceará 5	96	41%	663
Alphaville Paraná	285	37%	487
Terras Alpha Betim	71	38%	396
Terras Alpha Uberaba	43	37%	466
Alph. Guarajuba Fase 2B	36	30%	72
Alph. Dom Pedro Zero	171	40%	389
Terras Alphaville Teresina 2	61	42%	502
Casas Alphaville Dom Pedro 0	117	31%	43
Alphaville Ceará Comercial 6	23	52%	42
Terras Alpha Ribeirão Preto	126	40%	457
Parque Alphaville Campinas	312	50%	797
Alphaville Ceará 5	204	42%	506
Alphaville Aracaju	149	36%	346
Alphaville Guarajuba 3	91	51%	80

(\*) Margem Bruta: lucro bruto dividido por receita operacional líquida

(\*\*) Taxa interna de retorno: taxa de retorno implícita no fluxo de caixa dos projetos. Neste cálculo, o retorno do investimento ao investidor é considerado apenas após conclusão das obras dos projetos.

### Produtos diferenciados

Os produtos Alphaville são idealizados desde o primeiro momento para serem completos aos futuros moradores.

Concebidos por uma equipe interna, passam por um processo inicial de idealização do conceito urbanístico baseado na integração com o meio ambiente, conveniência, segurança e estrutura de lazer, sempre com o padrão construtivo já reconhecido da Alphaville.

A preservação ambiental e a integração com a natureza do local são os pontos de partida de todos os projetos. A Alphaville começa o desenvolvimento fazendo análises ambientais do terreno a fim de auxiliar no posicionamento de todo o urbanismo, incluindo a infraestrutura, o clube, praças e toda a estrutura de convivência.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Após a entrega, os proprietários das unidades, por meio das Associações de Moradores, são responsáveis por zelar e manter a preservação do condomínio e do meio ambiente, o que se tornou um diferencial de valorização dos projetos.

Em todos os empreendimentos é possível identificar o mesmo padrão urbanístico de produto e execução. Cabeças de quadras bem marcadas formam a identidade dos projetos desenvolvidos pela Alphaville, fazendo com que não existam lotes de esquina e, sim, grandes boulevards ajardinados dentro dos projetos. Clubes completos e modernos são formatados para proporcionar lazer, e sempre uma conveniência perto para levar comodidade aos moradores. Essas são algumas das características que marcam os produtos da Companhia em todo Brasil, em todos os projetos.

Na fase de obras, um completo controle de qualidade e padronização de processos também é responsável por gerar a qualidade construtiva que marca a história da Alphaville.

Pavimentação com guias extrusadas, muros com cabeamento de segurança e praças bem planejadas e executadas compõem os empreendimentos e reforçam o selo de qualidade característico da marca.

### Modelo de negócio e processo de administração integrados

O modelo de negócio e o processo de administração integrados permitem que a Companhia, por meio de suas controladas, administre e controle todas as etapas do processo de desenvolvimento dos empreendimentos, desde a identificação do terreno e assinatura do contrato de parceria com o terrenista, passando pelo desenvolvimento do projeto, vendas e marketing, engenharia e construção e financiamento dos clientes.

O envolvimento direto da Alphaville, por meio de suas controladas, em todas as etapas propicia:

- (i) melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) melhor controle de qualidade dos fornecedores de matérias-primas, empreiteiras e demais prestadores de serviços relacionados ao projeto; e
- (iii) possibilidade de desenvolvimento de relacionamento de longo prazo com fornecedores e prestadores de serviços.

### Sólida estrutura de governança corporativa e administração experiente

A Companhia possui uma estrutura de governança corporativa e de controles internos que visa a fornecer transparência, agilidade e organização no processo de tomada de decisões dos acionistas e da administração.

A Alphaville possui processos internos de gestão bem estruturados, com supervisão e direcionamento da Diretoria. São realizadas reuniões semanais com as equipes das áreas de Aprovações, Engenharia, Relacionamento com Clientes, Novos Negócios, Comercial e Financeiro, entre outras, nas quais monitoramos e atuamos nos principais indicadores de performance e resultado da Companhia.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Alphaville conta também com diversos sistemas para gerenciar as atividades e contribuir para a tomada de decisão da administração, com destaque para o SAP.

A administração é composta por uma equipe altamente qualificada, detentora de conhecimento de negócios e do setor imobiliário e com vasta experiência em operações financeiras sofisticadas (notadamente em operações relacionadas à securitização de recebíveis, tais como certificados de recebíveis imobiliários e fundos de investimento em direitos creditórios).

O modelo de gestão da Alphaville atrela metas individuais e as principais metas corporativas à remuneração de seus administradores (bônus), buscando que todos estejam alinhados com a estratégia da Companhia.

Além disso, a Companhia entende que o histórico de seu sucesso, sua cultura e sua reputação permitem atrair colaboradores motivados e alinhados com sua estratégia de negócios.

Em matéria socioambiental, a Companhia possui equipe própria e sistema de gestão para condução de processos de licenciamento ambiental de empreendimentos, que é responsável pelo monitoramento ambiental durante obras, em relação à fauna, flora e o monitoramento arqueológico, bem como Planos de gerenciamento de resíduos, recuperação de áreas degradadas e proteção do solo em áreas de preservação. A Alphaville também conta com atividades de monitoramento de qualidade de água superficial e programas de educação ambiental no âmbito de seus empreendimentos.

Na implementação de projetos, a Companhia conta com auditoria e sistema de gestão para contratação de fornecedores e consultores ambientais, bem como anexa um Regulamento Ambiental a contratos de compra e venda, que descrevem diretrizes a serem seguidas por futuros moradores.

### Oportunidades

A Companhia analisa e busca regularmente novas oportunidades de desenvolvimento das suas atividades e seu crescimento estratégico. Dentre as potenciais oportunidades identificadas e atualmente sob avaliação da administração da Companhia é possível destacar:

#### *Contínua busca e contratação de landbank de alta qualidade para o desenvolvimento de seus projetos*

A Companhia está constantemente avaliando áreas para o desenvolvimento de projetos e buscando firmar parcerias em terrenos localizados em seus mercados alvo, notadamente em regiões metropolitanas, em cidades com mais de 350 mil habitantes e/ou onde a marca da Companhia é forte e sua presença é consolidada, com o objetivo de ampliar e fortalecer seu landbank.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Alphaville também analisa frequentemente seu landbank já contratado, por suas controladas, e avalia as oportunidades de reciclagem e substituição por outras áreas melhor localizadas ou com mais atratividade em seus mercados alvo.

### Plataforma de Casas

A plataforma Alpha Casas é uma startup que busca entregar soluções completas de moradia para nossos clientes, através do desenvolvimento de projetos arquitetônicos modernos e tecnológicos, principalmente a partir de métodos como steelframe e woodframe, e da simplificação do processo de financiamento bancário. Tudo isso levando em consideração a sustentabilidade, um dos pilares centrais dos negócios da Companhia, reduzindo a geração de resíduos de obra e uso de água em até 90% do utilizado em construções convencionais. A iniciativa partiu da demanda dos nossos clientes – 67% deles buscam por algum tipo de auxílio para a construção da casa, seja apoio na elaboração/aprovação de projetos, na construção e/ou no financiamento da construção – e também de pesquisas de mercado como a pesquisa Abrainc/Deloitte de 2018, segundo a qual 72% das pessoas que buscam moradias tem preferência por casas.

Em 2020 a Companhia iniciou estudos com vista a desenvolver a plataforma Alpha Casas. No mesmo ano construiu sua casa modelo no empreendimento Alphaville Nova Esplanada, na cidade de Votorantim (SP), região metropolitana de Sorocaba. Ao longo de 2020 avançamos em 3 (três) frentes relevantes para o modelo de negócios da Alpha Casas: (i) parcerias com arquitetos renomados para elaboração de projetos exclusivos para atender à demanda dos nossos clientes; (ii) associações com fornecedores de materiais e construtoras e de casas industrializadas e customizadas a partir de estruturas de aço e madeira (steel frame e wood frame), visando a obter maior controle de custos e prazos de execução; e (iii) desenvolvimento de linhas de financiamento aos clientes em conjunto com agentes do sistema financeiro.

Nas construções industrializadas, a casa é entregue em prazo de até 6 (seis) meses, podendo contar com diversas customizações, como sistemas de automação, conectividade, energia fotovoltaica, entre outros kits de personalização. Além disso, os projetos com tecnologia de construção industrializada a seco como steel frame e wood frame são aderentes às melhores práticas de sustentabilidade, com a redução de 90% no uso de água durante e de 85% na emissão de poluentes.

O prazo reduzido de produção e entrega e a disponibilidade de financiamento imobiliário conferem ao Alpha Casas um modelo de negócio com curto ciclo de caixa e alto retorno sobre o capital investido. A Companhia continua avançando no desenvolvimento da plataforma Alpha Casas, oferecendo soluções completas de casas para seus clientes, tanto nos empreendimentos já lançados quanto em futuros lançamentos.

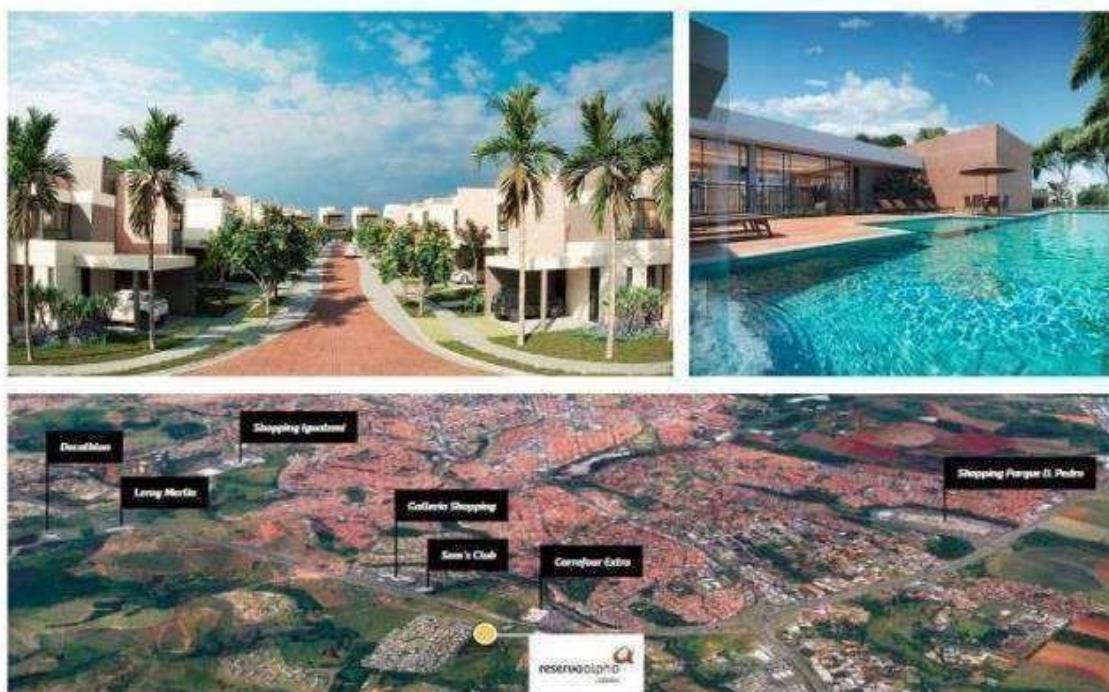
Adicionalmente, tal plataforma de negócio pode fomentar o aumento de vendas, uma vez que os clientes, ao terem a opção de adquirir os lotes e as casas, poderão fazer jus a financiamentos imobiliários de longo prazo junto ao sistema financeiro.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Alphaville e seus contratados analisarão os diversos métodos construtivos disponíveis para a construção de casas e decidirão, caso a caso, qual o método a ser aplicado, conforme região, aspectos culturais, disponibilidade de tecnologia e mão de obra, entre outros.

Em 2021 a Companhia intensificou os investimentos nessa iniciativa, com novas casas vendidas e lançamento de seu residencial de casas prontas, Reserva Alpha Galleria, em área nobre da cidade de Campinas (SP), disponibilizando 53 casas para venda e atingindo VSO de 75%. O lançamento ocorreu em 30 de outubro de 2021 e o empreendimento totaliza VGV de R\$ 100 milhões, sendo R\$ 35 milhões no %AVLL.

Abaixo, imagens ilustrativas do empreendimento e localização.



Além do empreendimento Reserva Alpha Galleria, a Companhia vendeu, no modelo Alpha Casas, em que construímos casas em terrenos originados pelos loteamentos lançados, 7 casas nos empreendimentos Alphaville Nova Esplanada, na cidade de Votorantim/SP (região metropolitana de Sorocaba) e Alphaville Castello, em Itu/SP, consolidando a tese de venda de casas personalizáveis, sustentáveis e com construção industrializada. Ainda, frisamos que estamos constantemente avaliando oportunidades de contratação de novas áreas destinadas a reforçar o landbank da Alphaville para desenvolvimento de mais empreendimentos no modelo Alpha Casas.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas



Casa modelo construída no empreendimento Nova Esplanada 4, Votorantim/SP. Prazo de construção – 4,5 meses.

Tecnologia utilizada – steel frame.

Abaixo, demonstramos o ciclo de caixa para os projetos da plataforma Alpha Casas:



Fonte: Companhia

### Financiamento da aquisição das unidades pelos clientes

A Companhia tem atuado fortemente no financiamento de seus clientes: mais de 35.000 clientes da Alphaville já se beneficiaram dessa modalidade.

O financiamento a clientes é concedido com base em avaliações individuais, a partir de uma análise de risco de crédito conduzida pela Companhia com base em informações fornecidas por bureaus de crédito de mercado.

A tabela de vendas típica envolve um sinal de negócio de 15% a 20%, e o saldo financiado em até 96 meses com juros de até 12% a.a. na tabela PRICE, acrescido de correção monetária pelo IPCA ou IGPM.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Salvo em condições específicas, atualmente, os financiamentos concedidos com prazos superiores a 12 (doze) meses contam com o mecanismo de alienação fiduciária conforme Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, a mesma utilizada pelo Sistema Financeiro Nacional, e que permite a retomada do lote através de leilão em caso de inadimplência do cliente.

Vale ressaltar que os contratos com alienação fiduciária têm inadimplência substancialmente menor, além de eliminar discussões envolvendo o distrato, pois os contratos não são passíveis de serem distratados e os imóveis vão a leilão, situação na qual, no limite, o imóvel é retomado pela desenvolvedora sem a necessidade de pagamento de qualquer importância ao cliente inadimplente.

A Companhia tem como estratégia buscar e/ou desenvolver mecanismos de financiamento que sejam mais atrativos aos clientes e demandem menor consumo de caixa. Nesse sentido, a Companhia tem avaliado o possível desenvolvimento de parcerias com fintechs e outras instituições financeiras objetivando a concessão de financiamento a seus clientes.

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.

## PONTOS FRACOS, OBSTÁCULOS E AMEAÇAS

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à nossa Companhia, nossos negócios e condição financeira estão relacionados ao desenvolvimento de novos empreendimentos. Caso não sejamos bem-sucedidos em nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, os resultados operacionais da Companhia poderão ser reduzidos e a Companhia poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para seus negócios e sua condição financeira.

## **1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas**

Para maiores informações, favor verificar a seção 4 deste Formulário de Referência, naqual constamos fatores de risco relacionados à Companhia e às suas atividades.

### 1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

A Administração entende que a Companhia está organizada em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento.

Sendo assim, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia.

#### a. **produtos e serviços comercializados;**

As receitas da Companhia decorrem principalmente do segmento de desenvolvimento de loteamentos fechados.

A Alphaville e as sociedades de propósito específico por ela controladas, têm como objeto social o desenvolvimento de atividades de: (i) urbanização de terrenos próprios ou de terceiros sema prestação de serviços; (ii) elaboração de projetos em geral; (iii) construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis próprios ou de terceiros; (iv) incorporações imobiliárias sem a prestação de serviços; (v) construção civil e prestação de serviços de engenharia civil, por si ou por terceiros contratados; (vi) serviços de consultoria imobiliária; (vii) compra e venda, locação e administração de bens imóveis próprios; (viii) promoção de feiras, exposições, congressos, seminários, reuniões e outros eventos, inclusive de caráter desportivo, recreativo, social ou cultural; entre outras.

O único segmento operacional divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 e 2018 e 2017 é o segmento de “venda de lotes”, que engloba todas as atividades descritas no item 1.2 deste Formulário de Referência.

A venda de lotes pela Companhia engloba a comercialização de 3 (três) tipos de empreendimentos:

- “Alphaville”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m<sup>2</sup>, área de lazer de 25 a 30 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$ 731 mil - com foco em clientes de alta renda (classe AA). Este produto equivale a 60% do Valor Potencial de venda dos loteamentos (“PSV”) do *landbank* atual da companhia;
- “Terras Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m<sup>2</sup> a 360m<sup>2</sup>, área de lazer de 12 a 15 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$ 337 mil - com foco em clientes de renda média-alta (classe A), equivale a 30% do PSV do *landbank* atual; e

### 1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

- “Jardim Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanhomédio de 200 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>, área de lazer de 6 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$154 mil - com foco em clientes de renda média (classe B) equivale a 10% do PSV do *landbank* atual.

**b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor**

Não aplicável.

**c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor**

Não aplicável.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### (a) Características do processo de produção

A Companhia não produz produtos ou serviços dos segmentos operacionais. Conforme divulgado no item 1.3, o negócio da Companhia está focado essencialmente na atividade de loteamento de empreendimentos imobiliários e envolve a identificação de terrenos, a celebração de contratos de parceria com os proprietários dos terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de lotes residenciais e comerciais.

#### Identificação de terrenos e celebração de contratos de parceria

No processo de diligência de terrenos, a Alphaville realiza uma extensa auditoria com o objetivo de trazer segurança jurídica e ambiental a seus empreendimentos. Em paralelo ao processo de identificação dos terrenos, a Companhia também prepara estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto.

Em primeiro lugar, a Alphaville verifica se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que deseja empreender. Uma vez identificado um terreno em potencial, a Companhia analisa a documentação do terreno e dos proprietários e a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A Alphaville realiza pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, players locais da região, característica comum de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. A Alphaville levanta todos os custos do projeto e calcula a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se o desenvolvimento proposto atenderá aos seus critérios de retorno sobre o capital investido.

Após identificação de áreas de interesse com potencial para desenvolvimento de empreendimentos urbanos (e após a realização dos devidos procedimentos de auditoria técnica, ambiental e jurídica), a Companhia celebra contratos de parceria com os terreneiros, por meio do qual se compromete a utilizar sua expertise para desenvolver um empreendimento imobiliário no terreno, desde a concepção e aprovação do projeto de loteamento até a venda dos lotes para os clientes. Por meio desta modalidade de contrato, o proprietário do terreno passa a ter direito a determinado percentual da receita líquida decorrente das vendas dos lotes, observado o disposto no respectivo contrato de parceria.

#### Desenvolvimento e Aprovação do Projeto

Como a concepção e aprovação do projeto de loteamento leva em média entre 2 (dois) e 5 (cinco) anos e requer um profundo entendimento da legislação específica para esse fim, a expertise da Companhia em já ter desenvolvido projetos em 23 (vinte e três) estados do Brasil torna-se uma das principais vantagens competitivas da Alphaville, além de ser uma importante barreira de entrada para outros empreendedores, principalmente de atuação nacional.

O processo de aprovação e licenciamento é totalmente conduzido por equipes formadas internamente pela Alphaville, e a Companhia continua investindo na formação de

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

profissionais completos, com conhecimentos de legislação, urbanismo, produto, gestão de projetos, e outras competências fundamentais para essa área.

Seus profissionais especializados, que definem o tamanho do empreendimento, quantidade de unidades, estilo urbanístico e arquitetônico, faixas de preço a serem adotadas, equipamentos de lazer, esporte e integração social, materiais de construção, de acabamento e itens de decoração das áreas comuns.

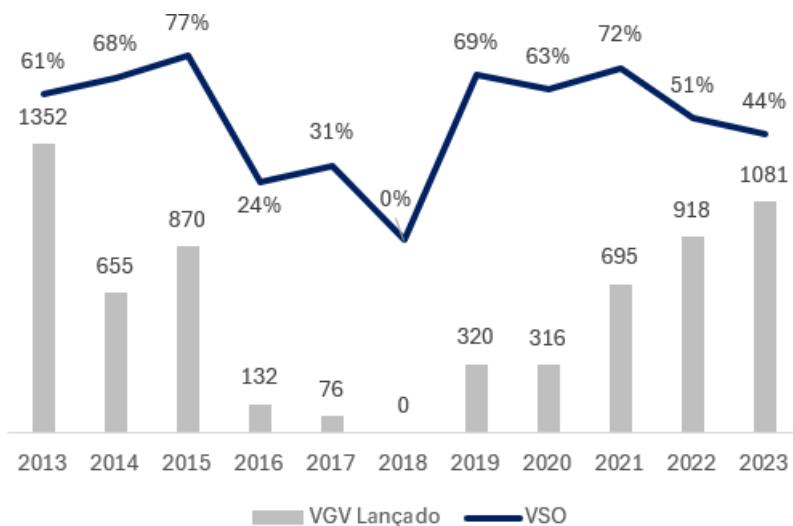
### Vendas e Marketing

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento da Alphaville são iniciados anteriormente ao lançamento, por meio de equipe treinada especificamente para cada projeto.

A Companhia utiliza, como forma de promoção e marketing para a comercialização dos projetos, anúncios em jornais, revistas e emissoras de TV, propaganda de mala direta, anúncios na Internet e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas às unidades, além de seu próprio website.

Historicamente, a Alphaville tem demonstrado alta velocidade de vendas em seus projetos desde a implantação do seu novo modelo de negócios, retomando os níveis pré crise e, portanto, reduzindo a exposição de caixa durante a obra, conforme gráfico abaixo, o qual demonstra a VSO dos projetos lançados.

**VGV Lançado e VSO**  
(VGV %AVLL; R\$ mihões; %)



Para gerir o processo de vendas em todo o Brasil a Alphaville possui um sistema de vendas próprio, no qual o corretor tem toda a informação disponível para fazer a venda. Após a negociação com o cliente, o corretor envia a proposta comercial através do workflow. Essa proposta é analisada e aprovada pelo time comercial em qualquer lugar do país através do computador ou telefone celular. Após a aprovação comercial, o cliente envia a documentação para aprovação de crédito. Após a aprovação de crédito, o contrato é disponibilizado digitalmente para ser assinado pelo cliente em qualquer

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

lugar do país. Após assinado e conferido, a venda é contabilizada e o contrato segue para constituição da alienação fiduciária, conforme o caso.

Vale ressaltar que os contratos com alienação fiduciária têm inadimplência substancialmente menor, além de eliminar discussões envolvendo o distrato, uma vez que os contratos não são passíveis de serem distratados. Em caso de inadimplência por parte do cliente, o imóvel vai a leilão e, no limite, a desenvolvedora retoma o imóvel sem ter que desembolsar qualquer importância ao cliente.

### Construção

A construção dos empreendimentos é realizada por meio de terceiros contratados, sob gestão da Companhia. A Alphaville escolhe os empreiteiros com base em uma combinação de qualificações, tais como reputação, base de preço e rigorosos padrões de qualidade. A Alphaville procura selecionar prestadores de serviços que tenham com ela trabalhado diligentemente no passado.

A Companhia possui um departamento de engenharia responsável por gerir e supervisionar cada parte do empreendimento, coordenar as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, monitorar a observância de códigos e regulamentos vigentes, além de assegurar a conclusão tempestiva do projeto. Dada a expertise da Alphaville no seu ramo de atuação e o intenso e regular acompanhamento do desenvolvimento dos empreendimentos, é possível otimizar a utilização de recursos na fase das obras, com baixa exposição de caixa, além de garantir a entrega dos lotes vendidos dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda como padrão de qualidade definido pela Companhia.

Em geral, as obras são iniciadas em até 12 (doze) meses a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo de construção varia entre 18 (dezoito) e 36 (trinta e seis) meses, dependendo do projeto.

Como a cadeia de suprimentos é mais concentrada, a Alphaville consegue manter rigoroso controle de custos em todo o país.

### **(b) Características do processo de distribuição**

A Alphaville possui departamento de vendas e marketing formado por profissionais especializados e com grande expertise no setor imobiliário. A Companhia inicia seus esforços de venda em coordenação com o processo de lançamento do empreendimento. A Alphaville trabalha em parceria com imobiliárias, que são selecionadas de acordo com cada projeto, sem caráter de exclusividade.

### **(c) Características dos mercados de atuação**

#### **(i) Participação em cada um dos mercados**

O Brasil, apesar de ter um dos maiores mercados imobiliários da América Latina, ainda possui muito espaço para crescer, baseando-se no aumento da disponibilidade de

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

financiamento, crescimento populacional, expansão da renda familiar, recuperação econômica, déficit habitacional, entre outros.

### (ii) Condições de competição nos mercados

O mercado de loteamento e construção imobiliária é pulverizado e marcado por grande competição. Especificamente no mercado de loteamento, não há empresas concorrentes listadas na B3, apenas empresas locais. No segmento de construção imobiliária de alta-média renda, a Alphaville tem diversas empresas concorrentes listadas na B3, tais como JHSF, Cyrela e EZtec.

### (d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, a Alphaville nota que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, a Companhia sofre um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

### (e) Principais insumos e matérias primas

#### (i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Em razão do alto padrão de seus empreendimentos, a Alphaville busca monitorar e avaliar periodicamente seus fornecedores de forma a assegurar a qualidade dos insumos fornecidos e/ou serviços prestados.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com seus fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado.

A Companhia não possui conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental.

#### (ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência, uma vez que a Alphaville atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

#### (iii) Eventual volatilidade em seus preços

A Alphaville está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos de acordo com as condições normais de mercado. A Fundação Getúlio Vargas (FGV), acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

INCC-DI, e este índice em 2023 foi de 3,49%, 9,28% em 2022, 13,84% em 2021, 8,81% em 2020, 4,13% em 2019; 3,97% em 2018; e 4,02% em 2017.

## 1.5 Principais clientes

**a) montante total de receitas provenientes do cliente**

A Companhia não possui nenhum cliente que seja responsável por mais de 10% de sua receita líquida total.

**b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente**

A Companhia não possui nenhum cliente que seja responsável por mais de 10% de sua receita líquida total.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

**(d) Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:**

**(i) Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos**

Não aplicável.

**(ii) Em favor de partidos políticos**

Não aplicável.

**(iii) Para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos**

Não aplicável

## 1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

**(a) Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022, e em 31 de dezembro de 2021.

**(b) Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022, e em 31 de dezembro de 2021.

## **1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

- (a) se a Companhia divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade**

A Companhia divulga anualmente o seu Relatório de Sustentabilidade.

- (b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento**

Para a divulgação, a Companhia utiliza como metodologia e estrutura principal do seu Relatório de Sustentabilidade o framework GRI (*Global Report Initiative*), reportando publicamente seus impactos ambientais, sociais e econômicos mais significativos. Além deste, a companhia utiliza outros padrões para análise, referência e equivalência como Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (“TCFD”), SASB Standards, Índice de Sustentabilidade Empresarial (“ISE B3”), Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (“ONU”) (“ODS”), Resolução CVM nº 59/ 2021, Normas Setoriais da Construção Civil, tais como Lei Federal 6766/96 e Lei Federal 4591/64, dentre outros.

- (c) se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso**

O Relatório de Sustentabilidade não é auditado por empresa independente.

- (d) a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado**

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia pode ser encontrado no site: <https://ri.alphaville.com.br/quem-somos/sustentabilidade/>. Adicionalmente, a Companhia divulga amplamente o seu Relatório de Sustentabilidade para os stakeholders por meio dos seus canais de mídia e relacionamento.

- (e) se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para a Companhia**

Sim, o Relatório de Sustentabilidade da Companhia considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG. Em 2021, a companhia elaborou sua primeira Matriz de Materialidade, considerando entrevistas com todos os seus stakeholders (colaboradores próprios e terceiros, clientes, fornecedores e prestadores de serviço, comunidades localizadas nas áreas de influência dos seus empreendimentos, organizações sociais locais, governos, empresas parceiras, sócios, parceiros e investidores), e também benchmarking, e estudos de documentos e tendências globais.

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

A Matriz de Materialidade tem sido divulgada desde então, dentro do próprio Relatório de Sustentabilidade. Os temas materiais são considerados indicadores-chave de desempenho da empresa, pois estão completamente conectados com a operação e o negócio.

**(f) se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio da Companhia**

O Relatório de sustentabilidade de 2022 da companhia não considerou os Objetivos de Desenvolvimento sustentável (ODS), mas é uma proposta que a companhia visa implementar e seguir como melhoria nos próximos relatórios.

**(g) se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas**

A Companhia utiliza outros padrões para análise, referência e equivalência tais como: TCFD, SASB Standards, ISE B3, ODS, Resolução CVM nº 59/ 2021 e Normas Setoriais da Construção Civil, dentre outros.

**(h) se a Companhia realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas**

Em 2022 a Companhia realizou o inventário das emissões de Gases de Efeito Estufa (“GEE”) por meio da metodologia de Análise de Ciclo de Vida (ACV) na obra do Alphaville 3 Praias em Guarapari (ES). Este é primeiro inventário do tipo para a empresa, que já está sendo utilizado como referência para outros inventários semelhantes, atualmente em processo de preparação. Este inventário incorporou emissões de Escopo 1 (diretamente causadas pela operação).

**(i) explicação da Companhia sobre as seguintes condutas, se for o caso:**

**(i) a não divulgação de informações ASG**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia divulga informações ASG por meio de Relatório de Sustentabilidade.

**(ii) a não adoção de matriz de materialidade**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota matriz de materialidade.

**(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ASG.

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

**(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas**

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia foi elaborado de forma diligente e com base em metodologias reconhecidas, não havendo planos para auditoria independente das informações nesse momento.

**(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas**

A companhia utiliza outros padrões para essa análise.

**(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia já realizou o primeiro inventário de emissão de GEE e está consolidando a metodologia para aplicação em outros projetos.

## 1.10 Informações de sociedade de economia mista

**(a) interesse público que justificou sua criação**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:**

**(i) Os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(ii) Quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos - geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(iii) Estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

## 1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

Em 05 de abril de 2023, ocorreu o fechamento das operações contempladas no Terceiro Aditivo e Consolidação do Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, firmado em 3 de janeiro de 2023 entre a Companhia e o Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Flama”), dentre outras partes (“Contrato de Investimento”), que estabeleceu os termos e condições para aquisição pelo Fundo Flama de 37 sociedades detidas pela Companhia (incluindo a AL Empreendimentos S.A.), contendo determinados passivos decorrentes de seus lançamentos anteriores a 2019 (legado), conforme descrito no Fato Relevante da Companhia de 5 de janeiro de 2023.

Em decorrência da referida transação, a Companhia deixou de ter qualquer participação societária direta ou indireta na AL Empreendimentos S.A. e nas demais sociedades alienadas.

Nos termos do Contrato de Investimento, a Companhia fará jus ainda ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinados ativos e passivos transferidos na transação, mas que não integravam os passivos decorrentes de seus lançamentos anteriores a 2019 (legado).

Em decorrência do fechamento da operação, o Fundo Flama passou a deter um crédito perante a Companhia no valor de R\$179.778.888,00, que foi capitalizado por meio do aumento de capital privado anunciado em fato relevante de 5 de abril de 2023.

## 1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

### Aumento de capital aprovado em 4 de abril de 2023

Em 04 de abril de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de capital para subscrição privada de ações da Companhia, dentro do limite do capital autorizado.

O aumento de capital foi parcialmente subscrito e integralizado pelo Fundo Flama mediante a capitalização, na Companhia, do crédito decorrente do fechamento das operações contempladas no Contrato de Investimento.

Como vantagem adicional aos subscritores de Ações no Aumento de Capital, foi atribuída ainda igual quantidade de cada uma de 2 (duas) séries distintas de bônus de subscrição.

Maiores informações sobre o aumento de capital podem ser encontradas no Fato Relevante e Aviso de Acionistas de 5 de abril de 2023. A homologação do aumento de capital foi divulgada no Fato Relevante de 22 de maio de 2023. Por fim, para mais informações sobre os bônus de subscrição emitidos como vantagem adicional aos subscritores de ações, consultar ainda o Aviso aos Acionistas de 22 de maio de 2023.

### Aumento de capital aprovado em 14 de dezembro de 2023

Em 14 de dezembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de capital para subscrição privada de ações da Companhia, dentro do limite do capital autorizado.

O aumento de capital foi parcialmente subscrito e integralizado pelo (i) Fundo Ulbrex e pelo Fundo Falcon mediante capitalização, na Companhia, de créditos financeiros adquiridos pelos fundos e (ii) pelo Fundo Falcon e por terceiros, mediante exercício do direito de preferência.

Maiores informações sobre o aumento de capital podem ser encontradas no Fato Relevante e Aviso aos Acionistas de 15 de dezembro de 2023. A homologação do aumento de capital foi divulgada no Fato Relevante de 24 de janeiro de 2024.

### Aumento de capital aprovado em 26 de janeiro de 2024

Em 26 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de capital para subscrição privada de ações da Companhia, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi realizado mediante o exercício, pelo Fundo Flama, do bônus de subscrição série 2 concedido como vantagem adicional no aumento de capital aprovado em 04 de abril de 2023.

Maiores informações sobre o aumento de capital podem ser encontradas no Fato Relevante de 24 de janeiro de 2024 e no Aviso aos Acionistas de 26 de janeiro de 2024.

## 1.13 Acordos de acionistas

Em 24 de janeiro de 2024, foi celebrado o Acordo de Acionistas entre os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia e o Fundo Ulbrex, estabelecendo o seu relacionamento enquanto acionistas da Companhia. O acordo de acionistas permanece vigente e arquivado na sede da Companhia (“Acordo de Acionistas”)

A íntegra do Acordo de Acionistas da Companhia pode ser encontrada no website de Relações com Investidores da Companhia, por meio de acesso ao link: <<https://ri.alphaville.com.br/>>

## **1.14 Alterações significativas na condução dos negócios**

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

**1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

## **1.16 Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 1 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 2 do Formulário de Referência informações que visam a permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Abaixo discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia. As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que são de responsabilidade da Administração da Alphaville S.A., estão sendo apresentadas exclusivamente com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades da Alphaville S.A., independentemente da disposição de sua estrutura societária. Contudo, a análise abaixo é sujeita a eventos futuros não previsíveis e baseia-se no cenário presente.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 2 deste formulário de referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica nas demonstrações financeiras da Companhia ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

Os valores constantes deste item 2.1 foram extraídos das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

### **(A) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais**

Durante os últimos anos, o cenário econômico brasileiro tem sido muito desafiador para as empresas do setor imobiliário. Como consequência da grave crise econômica dos últimos anos, a Companhia passou por um período de redução de lançamentos, queda na velocidade de vendas, aumento da inadimplência e ocorrência de distratos. Entretanto, a Administração enxerga como positiva a tendência de melhora nos resultados da Companhia com base na avaliação dos 48 meses, conforme descrito na sequência.

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

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

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

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

### (A) Estrutura de Capital

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de quotas das Sociedades de Propósito Específico controladas pela Companhia.

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

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

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

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

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

### **(F) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados**

Não possuímos, em 31 de dezembro de 2023 quaisquer empréstimos e financiamentos com limites de utilização disponíveis para utilização. Não obstante, a carteira de recebíveis da venda de lotes da Companhia está disponível para ser vendida, sempre que considerarmos necessário, exceto as obeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

### **DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**

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

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	<b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>AV (em %)</b>	<b>AH (em%)</b>
Receita operacional líquida	474.418	265.134	100,00%	78,94%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(305.573)	(229.646)	-64,41%	-86,62%
Lucro (prejuízo) bruto operacional	168.845	35.488	35,59%	13,38%
(Despesas) receitas operacionais				
Despesas com vendas	(36.998)	(37.969)	-7,80%	-14,32%
Despesas gerais e administrativas	(63.532)	(78.353)	-13,39%	-29,55%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7.456	1.019	1,57%	0,38%
Amortização de mais valia	-	-	0,00%	0,00%
Resultado na venda participação societária	(181.460)	-	-38,25%	0,00%
Outras (despesas) receitas operacionais	(104.272)	(103.740)	-21,98%	-39,13%
			-44,26%	-69,23%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(209.961)	(183.555)		14,39%
Despesas financeiras	(368.571)	(232.028)	-77,69%	-87,51%
Receitas financeiras	17.861	12.463	3,76%	4,70%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(560.671)	(403.120)	118,18%	-152,04%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(20.298)	(7.595)	-4,28%	-2,86%
Prejuízo líquido do exercício	(580.969)	(410.715)	-	-154,91%
Prejuízo atribuível:				41,45%
Aos acionistas não controladores	3.285	256	0,69%	0,10%
Aos acionistas controladores	(584.254)	(410.971)	123,15%	-155,01%
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais	(23)	(18)		

#### **Receita operacional líquida**

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

### Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

### Lucro bruto operacional

O Lucro bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 168,8 milhões representando uma melhora quando comparado ao lucro bruto operacional de R\$ 35,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

### Despesas com vendas

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$ 37,0 milhões comparativamente a R\$ 38,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, mantendo-se estável quando comparado ao exercício de 2022.

### Despesas gerais e administrativas

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

### Outras (despesas) receitas operacionais

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

### Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

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

### Prejuízo do período

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

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

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### Receita operacional líquida

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

### Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

### Prejuízo bruto operacional

O Lucro bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 35,5 milhões representando uma melhora quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 4,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

### Despesas com vendas

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$ 38,0 milhões comparativamente a R\$ 34,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 3,3 milhões ou 9,51%. Esse aumento está relacionado ao porte dos lançamentos do exercício de 2022, que foram maiores do que os lançados no exercício de 2021, no que refere-se a quantidade de lotes e VGV (valor geral de venda).

### Despesas gerais e administrativas

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

### Outras (despesas) receitas operacionais

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

lançados anteriormente ao exercício de 2019).

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

O prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 183,6 milhões representando uma melhora de R\$ 72,7 milhões quando comparado a R\$ 256,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, em função do lucro bruto operacional do período combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente.

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

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

**Prejuízo do período**

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

## **FLUXO DE CAIXA**

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

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

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

#### ***Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais***

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

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

### ***Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos***

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

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

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

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### ***Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais***

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

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

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

### ***Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos***

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

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

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

A base das receitas da Companhia e, consequentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pelo Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 20201 advém da venda de lotes. A Companhia contabiliza a receita de vendas dos lotes pela metodologia PoC (“Percentage of Completion”), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido no empreendimento, em relação ao custo total orçado. O custo orçado é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia, tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita, e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa tais custos mensalmente, refletindo os devidos ajustes em suas respectivas datas-base, para evitar distorções na apropriação de resultados.

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

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

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### Taxas de juros

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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

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

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

- (i) ***Ênfase do parecer do auditor:***

### *Reconhecimento de receita*

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

Comentário da Administração sobre a ênfase:

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

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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

**a. *Introdução ou alienação de segmento operacional***

Não aplicável, tendo em vista que não houve no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

**b. *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

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

**c. *Eventos ou operações não usuais***

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

## 2.5 Medições não contábeis

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

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

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

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

### **Dívida Bruta e Dívida Líquida**

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

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

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

## 2.5 Medições não contábeis

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

### ***Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório***

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

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

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

### **EBITDA E MARGEM EBITDA**

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

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

## 2.5 Medições não contábeis

### DÍVIDA BRUTA, DÍVIDA LÍQUIDA E DÍVIDA LIQUIDA SOBRE O EBITDA

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

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

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

### EBITDA e Margem EBITDA

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

### Dívida Bruta e Dívida Líquida

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

## 2.5 Medições não contábeis

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

### **Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de direitos creditórios**

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

## 2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

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

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

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

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

### (a) Homologação do Aumento de Capital

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

### (b) Eficácia do Acordo de Acionistas da Companhia

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

### (c) Bônus de subscrição

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

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

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

## 2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

### (d) Composição final do capital social da Companhia

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

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

## 2.7 Destinação de resultados

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

## 2.7 Destinação de resultados

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

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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

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

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

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

## 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

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

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

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

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

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

## 2.10 Planos de negócios

### a. *Investimentos*

#### i. **Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos**

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

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

#### ii. *Fontes de financiamento dos investimentos*

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

O modelo de negócios da companhia prevê a geração de caixa operacional para o financiamento deste investimento em prospecção e aprovação.

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

#### iii. *Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos*

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

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

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

### c. *Novos produtos e serviços*

#### i. *Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas*

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para

## 2.10 Planos de negócios

novos produtos e serviços já divulgados.

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

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

***iii. Projetos em desenvolvimento já divulgados***

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

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

***iv. Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços***

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

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

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

**2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional**

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

## 2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

### **3.1 Projeções divulgadas e premissas**

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às atividades da Companhia e às de suas controladas.

### **3.2 Acompanhamento das projeções**

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às atividades da Companhia e às de suas controladas.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios atuais e futuros da Companhia, a sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou demais indicadores financeiros e não-financeiros poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou outros fatores de risco, hipóteses em que poderá haver perda no investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia aos seus atuais e potenciais titulares. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar a Companhia de forma material e adversa. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados menos relevantes pela Companhia também poderão afetar a Companhia adversamente.

Para os fins desta Seção 4. “Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios da Companhia, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e de suas subsidiárias, bem como no preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia. A Companhia atua preponderantemente através de suas subsidiárias e, por essa razão, os fatores de risco descritos nesta Seção “4. Fatores de Risco” podem estar relacionados à Companhia e/ou às suas subsidiárias. Expressões similares incluídas nesta Seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

Adicionalmente, a subdivisão desta Seção “4. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros itens desta Seção “4. Fatores de Risco”.

##### (a) Riscos relacionados à Companhia

**Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Companhia ao pagamento de indenizações e à**

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### responsabilização civil

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua conclusão no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, consequentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

A Companhia contrata, direta ou indiretamente, por meio de suas controladas, construtoras e/ou empreiteiros para realização das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos. Podem ocorrer atrasos na execução das obras pelas construtoras e/ou empreiteiros contratados pela Companhia, ou mesmo defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra utilizados pela construtora e/ou empreiteiro. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente diretamente ou não como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de 5 (cinco) anos, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar sua reputação e seus negócios.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pela construtora e/ou empreiteiro contratado pela Companhia pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores dos imóveis comercializados pela Companhia, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

**A não obtenção, atrasos ou cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.**

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e desses alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as licenças e alvarás, poderão levar à interrupção ou ao cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou dos projetos da Companhia, a penalidades administrativas e criminais ou a multas, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

**A Companhia pode não ser capaz de manter ou aumentar a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.**

Com a concorrência crescente para aquisição e/ou parceria de terrenos adequados para o desenvolvimento imobiliário, podemos não conseguir identificar terrenos adicionais adequados ao desenvolvimento de novos empreendimentos. Tais riscos poderão afetar a Companhia adversamente e, consequentemente, caso não sejamos bem-sucedidos, nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, os resultados operacionais da Companhia poderão ser reduzidos e a Companhia poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para seus negócios e sua condição financeira. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Companhia pode enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida; ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos acionistas.

**A perda de membros da administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal engajado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.**

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende significantemente dos serviços prestados pela sua administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros de sua administração pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos negócios da Companhia.

Decisões desfavoráveis ou a impossibilidade de se realizar depósitos judiciais onde se prestar ou oferecer garantias em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos nos negócios da Companhia, na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

A Companhia é, e poderá ser, ré em processos judiciais e/ou administrativos seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. Ademais, a Companhia e seus administradores poderão vir a ser no futuro réus em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. A Companhia não pode garantir que os resultados de quaisquer destes processos serão favoráveis à Companhia ou aos membros de sua administração, ou, no caso de procedimentos que já é parte, que a Companhia mantenha ou que manterá provisionamento, se aplicável, no todo ou em parte, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. O envolvimento da Companhia e de seus administradores em processos que prejudiquem sua imagem, ou decisões que sejam contrárias aos seus interesses, incluindo decisões que impeçam a Companhia de (i) conduzir seus negócios conforme planejado originalmente, (ii) de contratar com o Poder Público ou (iii) receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, impactando suas atividades, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Companhia, seus negócios e resultados, bem como a reputação.

Adicionalmente, a Companhia está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão autuar a Companhia e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra a Companhia e/ou seus administradores. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem seus empreendimentos ou habilidade de executar suas operações planejadas, poderão causar um efeito adverso nos seus negócios, condição financeira e resultados operacionais, bem como ocasionar a perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

Para informações sobre os processos judiciais e administrativos, ver Seção 4.4 e 4.6 deste Formulário de Referência.

**Caso as parcerias da Companhia e/ou suas controladas com proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores não sejam bem-sucedidas, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.**

A manutenção de um bom relacionamento com os proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores é condição essencial para o sucesso das parcerias celebradas pela Companhia, diretamente ou por meio de suas controladas. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros. Também não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A potencial falência dos parceiros da Companhia e/ou de suas controladas, bem como em suas sociedades de propósito específico (“SPE”) e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro de uma SPE específica não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

**Os processos de governança da Companhia, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta.**

A Companhia está sujeita à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores e terceiros contratados para agir em nome, interesse ou benefício da Companhia. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de detectar (i)

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, tais como, exemplificativamente, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, e a Lei nº 9.613/1998, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Companhia, (iii) mitigação dos riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, e (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de Ética e Conduta, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao Código de Ética e Conduta por administradores ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao resarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia, inclusive aqueles descritos no item 4.7 desse Formulário de Referência podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre as operações da Companhia, condição financeira e resultados operacionais.

**Podemos não dispor de seguro suficiente para nos protegermos contra perdas substanciais.**

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia e de suas controladas (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Companhia e/ou suas controladas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Companhia poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Companhia não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Companhia. Adicionalmente, a Companhia ou suas controladas podem ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Adicionalmente, a Companhia não pode garantir que no futuro conseguirá manter as suas apólices de seguro e/ou as apólices de seguro de suas controladas a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Companhia. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia ou por suas controladas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

**Determinados contratos financeiros da Companhia e/ou de suas controladas contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia e/ou por suas controladas por meio de tais contratos financeiros.**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (covenants financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros mecanismos de controle da Companhia ou de suas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Companhia ou suas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário. Para mais informações sobre as restrições, veja a

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

Seção 12.3 deste Formulário de Referência.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Companhia e/ou suas controladas ultrapassemos limites ou covenants fixados nos referidos documentos, bem como caso a Companhia e/ou suas controladas não cumpram com os covenants operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Companhia e/ou suas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia e/ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Companhia e/ou de suas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (*cross default*) ou vencimento antecipado (*cross acceleration*) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Companhia e/ou de suas controladas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Companhia e/ou de suas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 2.1(g) do Formulário de Referência.

**Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.**

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregos do estoque pronto, associado à manutenção e ao IPTU poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado.

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

**Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia podem resultar em danos financeiros e à reputação da Companhia.**

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações pode afetar negativamente os resultados financeiros e reputação da Companhia.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

**A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.**

As atividades da Companhia envolvem a participação em sociedades que têm como objeto social a venda de imóveis em loteamentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos desenvolvidos pelas controladas da Companhia, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as obras inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade de avais e/ou procurações dos proprietários das áreas nas quais as sociedades controladas pela Companhia desenvolvem seus empreendimentos, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

vendas. Tais fatores pode reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

O valor de mercado dos imóveis que as sociedades controladas pela Companhia mantêm em estoque e/ou dos imóveis a serem desenvolvidos pelas controladas da Companhia e que são objetadas parcerias assinadas pode diminuir, o que poderá impactar adversamente resultados operacionais de suas controladas e, consequentemente, os resultados da Companhia.

O valor de imóveis que as sociedades controladas pela Companhia mantêm em estoque e/ou dos imóveis a serem desenvolvidos pelas controladas pela Companhia e que são objeto das parcerias já contratadas e/ou e que venham a ser contratadas por tais sociedades poderá variar significativamente, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos imóveis impactará, também, no preço de venda dos imóveis, afetando adversamente a receita operacional das controladas da Companhia e, consequentemente, as receitas da Companhia.

A impossibilidade de a Companhia levantar recursos suficientes para o financiamento dos empreendimentos desenvolvidos por suas controladas poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios.

O contínuo desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pelas controladas da Companhia demandará montantes significativos de recursos para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de recursos ou obtê-los em condições insatisfatórias. As controladas da Companhia poderão não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa, o que poderá impactar suas receitas e, consequentemente, as receitas da Companhia. Ainda, as necessidades de recursos da Companhia e/ou de suas controladas poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas das sociedades controladas pela Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Companhia ou suas controladas tenham que dar ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter recursos adicionais em termos satisfatórios poderá

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

**A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.**

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas.

**A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.**

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar os ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares) e detidos por ela e/ou por suas controladas. A Companhia acredita que as marcas detidas por ela e suas controladas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia ou de suas controladas podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou de suas controladas ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia e/ou suas controladas não logrem êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados pelas controladas da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

**A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de**

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### multas e outros tipos de sanções.

Em 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais, que antes eram tratadas de maneira esparsa e setorial na legislação brasileira.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências e compartilhamento de dados pessoais, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação da exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa ou proibição do tratamento de dados pessoais. A lei, ainda, autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. (“ANPD”), autoridade garantidora da observância das normas sobre proteção de dados.

Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas estabelecidas pela LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independentemente da aplicabilidade das sanções administrativas, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido.

Com a entrada em vigor das sanções, caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado, assim como suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e/ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por elas ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

As sociedades controladas pela Companhia podem não ser capazes de renovar ou manter os contratos de locação dos estandes de vendas ou de outros imóveis por elas ocupados.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; e (iv) ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de 1 (um) ano a 6 (seis) meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

As sociedades controladas pela Companhia podem não ser capazes de renovar os contratos de locação de suas lojas conceito ou de outros imóveis por ela ocupados se não apresentar a ação renovatória no prazo ou se não satisfizer as condições acima elencadas.

Ainda, se o imóvel locado for alienado a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o adquirente não estará obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente (i) a locação for por prazo determinado; (ii) constar no contrato cláusula de vigênciada locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o adquirente poderá solicitar a desocupação do imóvel locado ao locatário no prazo de até 90 (noventa) dias, contados do recebimento, pelo locatário, de notificação nesse sentido.

Adicionalmente, na hipótese de o imóvel locado ser colocado à venda durante o prazo de vigência da locação, o locatário terá direito de preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, mediante notificação enviada pelo locador

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

concedendo prazo de 30 (trinta) dias para exercer o direito de preferência. Caso o locatário não o exerça, o imóvel locado poderá ser alienado ao terceiro. O locatário cujo direito de preferência não for respeitado poderá adquirir o imóvel locado, mediante depósito judicial do preço de aquisição e de outras despesas de transferência pertinentes, desde que requeira a adjudicação do imóvel no prazo de 6 (seis) meses após o registro da respectiva escritura em nome do terceiro adquirente no Cartório de Registro de Imóveis competente e desde que o contrato de locação tenha sido averbado na matrícula do imóvel locado, pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação em questão. Caso o contrato de locação não esteja averbado, o locatário poderá apenas reivindicar do locador uma indenização por perdas edanos.

Além disso, se decidir desocupar qualquer um dos imóveis locados antes do fim do prazo contratual da locação, as sociedades controladas pela Companhia poderão ser obrigadas a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Companhia.

Por fim, caso existam contratos de locação vigentes por prazo indeterminado, em razão do término do prazo locatício sem a devida ocupação do imóvel pela sociedade controlada pela Companhia, poderá acarretar a necessidade de desocupação do imóvel, caso não haja acordo para renovação do respectivo prazo locatício. Os contratos vigentes por prazo indeterminado podem ser rescindidos a qualquer momento por qualquer das partes contratantes, mediante notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Incapacidade de identificar e/ou corrigir falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderá expor a Companhia a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.**

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Como parte do processo de preparação das demonstrações financeiras da Companhia para o período encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram identificadas deficiências significativas de controles internos. Não há garantias de que a Companhia conseguirá sanar essas deficiências significativas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Companhia pode não conseguir implementar as correções necessárias. Além disso, não há como assegurar que não serão identificadas outras deficiências ou deficiências significativas nos controles internos da Companhia. Se os sistemas e controles internos da Companhia não estiverem operando de maneira efetiva, a Companhia poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou de prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficiência nos sistemas, políticas ou controles internos da Companhia poderá

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

causar um efeito adverso relevante em seus resultados.

Para mais informações a respeito do tema, vide Seção 5.2(d) deste Formulário de Referência.

**(b) Riscos relacionados aos acionistas da Companhia, em especial os acionistas controladores**

**Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos seus demais acionistas.**

Os acionistas controladores têm o poder de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e de tomar decisões em todos os postos-chave que requerem aprovação dos acionistas, tais como reorganizações societárias, distribuição de dividendos e vendas de ativos. Os interesses dos atuais acionistas controladores podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas controladores têm o poder de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração, exercer o controle geral sobre a administração, determinar suas políticas, vender ou de alguma forma transferir ações que representem o seu controle por ele detidas e determinar o resultado de qualquer deliberação de seus acionistas, inclusive operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, venda de todos ou substancialmente todos os ativos, assim como determinar a distribuição e pagamento de quaisquer dividendos futuros.

Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos, parcerias, busca de financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas e causar um efeito relevante adverso nas atividades da Companhia.

**A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas detentores de suas ações.**

O lucro líquido da Companhia pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos e passivos ouvidos de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, caso em que não estará disponível para distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre capital próprio. O Conselho de Administração da Companhia poderá determinar a não distribuição de dividendos aos seus acionistas em um determinado ano fiscal se a Companhia não tiver lucro ou reservas líquidas disponíveis, ou se a distribuição de dividendos for desaconselhável ou incompatível com sua situação financeira no momento. Nos últimos três exercícios sociais não foram realizadas distribuições de dividendos em razão dos prejuízos verificados pela Companhia. Além disso, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía prejuízo acumulado de R\$ 3,6 bilhões, o que

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

poderá acarretar prazo considerável para realização de pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio aos acionistas, uma vez que eventuais lucros da Companhia serão absorvidos por tais prejuízos.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados.

**A Companhia poderá vir a obter capital adicional no futuro por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar numa diluição da participação dos seus acionistas no capital social da Companhia**

A Companhia poderá precisar captar recursos adicionais no futuro por meio de emissões públicas ou privadas de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações para financiar suas iniciativas de crescimento. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, qualquer captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada sem o direito de preferência aos seus acionistas, o que pode consequentemente resultar na diluição da participação destes investidores no capital social da Companhia. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia.

Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.

**(c) Riscos relacionados às controladas ou coligadas da Companhia**

**Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas e coligadas, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.**

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas e coligadas. Suas sociedades de propósito específico podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio apenas se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Companhia ou que serão suficientes para o cumprimento de suas

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

**A associação da Companhia ou suas controladas com outras entidades em SPEs pode trazer riscos financeiros e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Companhia.**

A Companhia, indiretamente por meio de suas controladas, constitui SPEs com outras entidades de desenvolvimento imobiliário para conduzir alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes à participação de suas controladas em SPEs incluem potencial falência dos sócios das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os da Companhia. Caso um sócio em determinada SPE não cumpra com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia ou suas controladas podem ser obrigadas a efetuar investimentos adicionais e a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) sócio(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na nossa participação societária na SPE, aumentando assim a exposição da Companhia ou de suas controladas aos riscos inerentes àquela SPE. Ainda, segundo a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsáveis por certas obrigações da SPE, incluindo obrigações fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente ao consumidor. Eventual condenação da Companhia em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente os negócios da Companhia e valor das ações da Companhia.

**Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.**

O judiciário brasileiro ou os credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa desse grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

Os riscos relacionados às controladas e coligadas são os mesmos relacionados à Companhia.

**(d) Riscos relacionados a seus administradores**

**A perda de membros da administração da Companhia, o enfraquecimento da sua cultura corporativa e/ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado**

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

**poderá ocasionar um efeito adverso relevante.**

A capacidade da Companhia em manter uma posição competitiva depende significativamente dos serviços prestados por sua administração. A perda de membros da administração da Companhia pode prejudicar suas operações e ter um efeito adverso em seus negócios e, consequentemente, os resultados operacional e financeiro. Em caso de renúncia de membros da administração da Companhia, esta pode não ser capaz de manter sua cultura ou substituí-los por indivíduos com a mesma experiência e qualificação.

**Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam administradores da Companhia podem ter um efeito adverso relevante sobre esta.**

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em processos administrativos e judiciais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, que não tenham relação com a Companhia, porém cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, impactando negativamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente, e especialmente caso sejam condenados em processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando o exercício de suas funções na Companhia. A Companhia não tem como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de eventuais investigações em curso ou alegações envolvendo a diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação das ações da Companhia, poderão ser adversamente afetados.

**(e) Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia**

**A Companhia pode ser responsável por obrigações ambientais, fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.**

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas, ambientais e previdenciárias, a Companhia pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Companhia material e adversamente. A Companhia também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

**Aumentos no custo dos prestadores de serviço podem elevar o custo dos**

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

##### **empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.**

O custo dos prestadores de serviços pode sofrer aumentos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Companhia.

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos sólidos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

##### **(f) Riscos Relacionados a Seus Clientes**

##### **A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.**

As sociedades controladas pela Companhia podem vir a conceder financiamentos aos compradores dos imóveis dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o faça, as sociedades controladas pela Companhia e a Companhia estarão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, risco de aumento do custo dos recursos por ela captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações das sociedades controladas pela Companhia poderiam ser adversamente afetados o que, consequentemente, afetaria adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

**As sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, estão sujeitas a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes comercializados pela Companhia.**

Dado que as sociedades controladas pela Companhia vendem os imóveis a prazo para seus clientes, as controladas da Companhia incorrem o risco de estes não terem mais condições de honrar com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, as sociedades controladas pela Companhia (i) deverão devolver ao cliente percentual do valor recebido do contrato de venda, estornando a receita apropriada deste contrato, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverão reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverão registrar o lote distratado em seu estoque. Tais efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa das sociedades controladas pela Companhia, prejudicando a rentabilidade e o nível de lucro da Companhia.

**(g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atua**

**A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos associados à construção e venda de imóveis.**

As sociedades controladas pela Companhia se dedicam à venda de empreendimentos residenciais e comerciais, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades das controladas da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- o risco de variações na taxa de juros, relativo aos riscos de margem decorrentes de reduções na taxa, ou de custos de financiamento decorrentes de aumentos na taxa de juros, podem prejudicar o crescimento e estabilidade do setor;
- a Companhia ou suas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade
- necessário para comercializar todos os lotes de determinado empreendimento pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado. Adicionalmente, o risco de crédito associado à inadimplência dos consumidores ao financiamento dos imóveis, pode representar potencial prejuízo financeiro ao projeto;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor;
- imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Companhia é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e dos custos para celebração de parcerias com terceiros; o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos desenvolvidos pelas controladas da Companhia e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais de suas controladas, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- a pressão inflacionária sobre as matérias primas e insumos utilizados pela Companhia para exercer suas atividades operacionais pode afetar significativamente seu custo, diminuindo as margens de lucro; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e resultados operacionais.

**O desfasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas das controladas da Companhia e as taxas utilizadas para a indexação das despesas das controladas poderá impactar negativamente a situação financeira das controladas da Companhia e, consequentemente, os resultados da Companhia.**

A maior parte das receitas das controladas da Companhia decorre das vendas das

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

unidades dos empreendimentos que lançamos, que são reajustadas predominantemente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). A maior parcela das despesas das controladas da Companhia, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado ("INCC"). Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, consequentemente, não seja possível que a Companhia reajuste as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia poderão ser prejudicados.

**O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.**

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no setor incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com proprietários dos terrenos. Desta forma, uma série de empresas concorrem com a Companhia na busca de potenciais compradores de seus empreendimentos imobiliários.

Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente. Se a Companhia não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela celebração de parcerias com terreneiros e/ou adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira serão afetados adversamente.

**A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade das controladas da Companhia de vender as unidades de seus empreendimentos imobiliários pelos preços previstos, o que poderia reduzir as margens de lucro das controladas da Companhia e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.**

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para construção, existe um intervalo entre a data na qual as controladas da Companhia celebram um contrato

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

de parceria com o proprietário do terreno e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades dos empreendimentos imobiliários, do aumento dos custos de mão de obra, insumos e matérias- primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender as unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Companhia. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das suas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia. Além disso, a Companhia pode ser forçada a vender unidades dos empreendimentos desenvolvidos por suas controladas por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

**A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas das controladas da Companhia e a obrigar a alterar as condições de financiamento que as controladas da Companhia oferecem aos seus clientes.**

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas controladas da Companhia, afetando a Companhia adversamente e de forma significativa.

Caso ocorra uma redução da disponibilidade de recursos ou aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis e as controladas da Companhia podem ser obrigadas a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que poderia resultar no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais e, consequentemente, os resultados da Companhia.

Ainda quanto à concessão de financiamento a clientes, tem-se que o conjunto de metodologias, políticas, processos e métodos utilizados pela Companhia e por suas controladas na avaliação do perfil de crédito dos seus clientes pode não ser preciso e/ou suficiente para evitar a exposição a riscos não categorizados ou imprevistos. Nesse

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

sentido, a Companhia não pode garantir que seus sistemas de gestão de risco serão suficientes para evitar perdas em decorrência da não identificação de todos os riscos relativos a seus clientes, ou em decorrência da análise dos riscos identificados ou da resposta direcionada a tais riscos ser inadequada, incorreta ou intempestiva, o que poderá ter um efeito material adverso sobre as condições operacionais e financeiras da Companhia, sobretudo em decorrência dos impactos de eventual inadimplência sobre o fluxo de caixa esperado para cada projeto/empreendimento desenvolvido por suas controladas.

**(h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atua**

**As atividades desenvolvidas pelas sociedades controladas pela Companhia estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Companhia.**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a atividade de construção através da necessidade de obtenção de autorizações e licenças. As controladas da Companhia são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais e emissão das respectivas licenças e autorizações para desenvolver seus projetos, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações desenvolvidas pelas controladas da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ou novas normas ambientais mais rigorosas editadas pelo Poder Público podem acarretar atrasos ou fazer com que a Companhia e suas controladas incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais rigorosas ou com interpretações mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais das controladas da Companhia e, consequentemente, da Companhia.

**Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Companhia, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.**

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Companhia e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes das sociedades controladas pela Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis das sociedades controladas pela Companhia ou afetando as margens e rentabilidade das sociedades controladas pela Companhia. A ocorrência de tais situações, por sua vez, afetaria adversamente os resultados da Companhia.

As sociedades de propósito específico da Companhia estão via de regra sujeitas à apuração de tributos devidos pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que associadas de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

**Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.**

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, a atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612,

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis("CPC"), que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, complementado pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, a Companhia reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

A incerteza quanto a futuras mudanças ou interpretação dessa regulamentação ou legislação poderá alterar os critérios de reconhecimento de receita, afetando os resultados operacionais das sociedades controladas pela Companhia e, consequentemente, os resultados da Companhia. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações da Companhia, com possível efeito no resultado contábil da Companhia, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

##### **(i) Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Companhia atue**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

##### **(j) Riscos relacionados a questões sociais**

**O não atendimento às expectativas dos principais públicos de relacionamento da Companhia em relação a assuntos de ordem ambiental, social e de governança corporativa (ESG) pode prejudicar nossa reputação, elevar nossos custos, reduzir nossas receitas ou nos expor a riscos adicionais.**

Há um foco crescente em assuntos ESG por parte dos consumidores, investidores e outros públicos à medida que o interesse público e pressões legislativas referente às práticas ESG das companhias continuam a crescer. O crescente foco dos investidores

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

e ativismo relacionado a questões ESG e assuntos similares podem prejudicar o acesso a capital, uma vez que os investidores podem decidir realocar capital ou deixar de investir como resultado de sua avaliação das práticas ESG de determinada companhia. Além disso, alguns investidores institucionais utilizam os serviços de consultorias que fornecem recomendações de voto em assembleia, diretrizes sobre votação por procurador e análises de atributos ESG. As companhias que não se adaptarem ou atenderem às expectativas ou padrões dos investidores, consumidores ou outros públicos de relacionamento, que mudam constantemente, ou que não estiverem respondendo de forma adequada à crescente preocupação com questões ESG, independentemente de haver exigência legal para tal, poderão ter sua reputação prejudicada e seus negócios, condição financeira e/ou cotação de seus valores mobiliários poderão ser prejudicados de maneira significativa. Se as práticas e políticas ESG da Companhia não atenderem às expectativas, normas e estruturas em constante evolução, nossa reputação, condição financeira e retenção de colaboradores poderão ser prejudicados.

Ainda, a diversidade, equidade e inclusão de empregados tornaram-se fatores críticos para as companhias. O mercado está exigindo indicadores de diversidade das companhias, sendo que os relacionamentos com clientes e operações com outras empresas estão sendo impactadas por tais fatores. A Companhia não pode garantir que será capaz de corresponder às expectativas crescentes referentes aos indicadores de diversidade. Caso não seja possível satisfazer tais requisitos, a demanda pelos serviços da Companhia e a sua reputação podem ser impactados negativamente. Para mais informações sobre os indicadores de diversidade da Companhia, ver a Seção 10 deste Formulário de Referência.

##### (k) Riscos relacionados a questões ambientais

**As sociedades controladas pela Companhia estão sujeitas à extensa legislação ambiental e, em caso de descumprimento da regulamentação aplicável ou em caso de regulamentação mais rigorosa, os negócios sociedades controladas pela Companhia e a reputação da Companhia podem ser prejudicados.**

As sociedades controladas pela Companhia estão sujeitas a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 1.6 deste Formulário de Referência. As sociedades controladas pela Companhia são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais das sociedades controladas pela Companhia e, consequentemente, da Companhia.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia e/ou suas controladas incorram em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, inclusive após o início da implantação dos empreendimentos.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às atividades relacionadas ao desenvolvimento, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando o desenvolvimento dos empreendimentos mais custoso, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

**As atividades relacionadas ao desenvolvimento do projeto imobiliário e à construção dos empreendimentos podem expor a Companhia a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Companhia.**

As atividades relacionadas ao desenvolvimento dos projetos pelas sociedades controladas pela Companhia, incluindo a construção dos empreendimentos por intermédio de construtoras e/ou empreiteiros contratados pela Companhia e/ou por suas controladas, podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais das sociedades controladas pela Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, sendo a responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, as sociedades controladas pela Companhia podem ser responsabilizadas (i) pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, e (ii) pela reparação de eventuais danos causados pelas sociedades controladas pela Companhia ou por terceiros por elas contratados quando da realização de qualquer intervenção nos empreendimentos,

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

inclusive, supressão de vegetação, intervenções não autorizadas em sítios arqueológicos e demais danos eventuais à fauna e flora locais. Nesses casos, a Companhia ou suas controladas podem vir a ser responsabilizadas por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados, tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. As atividades desenvolvidas pela Companhia envolvem coleta e destinação de água para consumo e efluentes sanitários. Eventuais inconsistências nos sistemas podem ocasionar danos ambientais, sujeitando a Companhia, suas coligadas e controladas às responsabilidades ambientais, administrativa e civil.

A legislação ambiental federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meioambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Companhia pode, também, ser considerada responsável, inclusive administrativa e criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Companhia.

A ausência de licença ambiental ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas no item acima, as multas, no âmbito federal, podem ir de R\$ 5.000,00 a R\$ 50.000.000,00, além de crime ambiental e da obrigação de reparar o meio ambiente.

Ademais, atrasos ou indeferimentos por parte dos órgãos ambientais licenciadores na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa. Caso a Companhia ou suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes, quais sejam: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais,

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Companhia.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades desenvolvidas pelas sociedades controladas pela Companhia e/ou das construtoras ou empreiteiros contratados pelas sociedades controladas pela Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais resarcimentos a terceiros. Em situações em que associedades controladas pela Companhia forem parte em inquéritos civis ou ACPs, poderão figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, as sociedades controladas pela Companhia poderão ficar sujeitas à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, ver item 4.7.

#### **Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia**

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia, o que pode afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais e, consequentemente, afetar os resultados da Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente nos negócios e os resultados operacionais das sociedades controladas pela Companhia.

#### **Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos das sociedades controladas pela Companhia,**

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

**o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.**

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende desenvolver projetos por meio de suas controladas podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia desenvolver os projetos por meio de suas controladas e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

**(I) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição**

**O combate aos riscos relacionados às mudanças climáticas exige o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental da Companhia.**

As ações de países desenvolvidos, somadas aos interesses de uma nova classe de investidores, têm elevado o foco para temas ambientais e como as empresas têm feito a gestão de possíveis impactos negativos ao negócio. A Companhia está sujeita a uma vasta legislação federal, estadual e municipal relacionada à preservação e proteção do meio ambiente e especialmente ao processo de licenciamento ambiental e gestão de suas operações. Entre outras obrigações, a legislação estabelece exigências e padrões de licenças ou autorizações ambientais no que se refere a efluentes, gestão de resíduos sólidos e áreas protegidas.

O cumprimento das legislações, assim como o combate aos riscos relacionados às mudanças climáticas, exige o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental da Companhia e devem ser incorporadas à sua estratégia de expansão, assim como a modernização dos equipamentos, fontes de energia mais limpas e o aumento da eficiência energética. Os novos padrões requerem extenso mapeamento e engajamento da cadeia de fornecimento referente a cálculo de emissões. Nesse caso, a Companhia poderá ser obrigada a aumentar, significativamente, seus investimentos e custos

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

visando cumprir as referidas legislações, o que poderá levar a desembolsos significativos pela Companhia.

**As mudanças climáticas podem criar riscos de transição, riscos físicos e outros riscos que podem afetar a Companhia adversamente.**

O risco climático é um risco transversal que pode ser um agravante para os tipos de riscos tradicionais que a Companhia gerencia no curso normal dos seus negócios, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste item. A Companhia considera que existem duas fontes primárias de riscos financeiros relacionados às mudanças climáticas: físicos e de transição.

Os riscos de transição e/ou físicos decorrentes das mudanças climáticas podem afetar adversamente os negócios, condição e resultados das operações da Companhia. Os riscos físicos resultantes das mudanças climáticas podem ser causados por eventos (agudos) ou mudanças de longo prazo (crônicas) no clima:

- (i) Os riscos físicos agudos incluem o aumento da gravidade de eventos climáticos extremos, como secas, furacões ou inundações.
- (ii) Os riscos físicos crônicos incluem mudanças nos padrões de precipitação e extrema variabilidade nos padrões climáticos, aumento das temperaturas médias, ondas de calor crônicas ou aumento do nível do mar.

Especialmente no Brasil, os padrões pluviométricos vêm mudando constantemente, fazendo com que certas regiões experimentem volumes pluviométricos muito acima das médias históricas, resultando em enchentes e inundações, deslizamentos de encostas e regiões montanhosas. Tais mudanças nos padrões de chuva podem ter um efeito adverso sobre a Companhia. Em períodos de escassez de chuva, a deficiência hídrica ocorre pela diminuição dos níveis dos reservatórios de água, com influência na disponibilidade e custos da energia elétrica. A escassez de chuvas, aliada aos baixos níveis dos reservatórios podem levar governos e autoridades a restringir atividades industriais e água direta para consumo humano. Historicamente, em períodos de escassez de água, o governo brasileiro autoriza um aumento dos preços da energia como medida para estimular a redução do consumo, o que pode gerar pressão, com reflexos nos níveis de renda da população em geral, nos custos de produção, no preço final dos serviços, e consequentemente nas receitas e resultados da Companhia.

Os riscos de transição referem-se a ações realizadas para atender aos requisitos de mitigação e adaptação relacionados a mudanças climáticas, e podem se enquadrar em várias categorias, como mercado, tecnologia e mudanças de mercado:

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

(i) O risco de mercado pode se manifestar por meio de mudanças na oferta e demanda de certas commodities, produtos e serviços, uma vez que os riscos e oportunidades relacionados ao clima são cada vez mais levados em consideração.

(ii) O risco tecnológico surge de melhorias ou inovações para apoiar a transição para um ambiente de baixo carbono, sistema econômico energeticamente eficiente que pode ter um impacto significativo nas empresas na medida em que novas tecnologias desloca sistemas antigos e perturba algumas partes do sistema econômico existente.

(iii) As ações de política geralmente se enquadram em duas categorias – aquelas que tentam restringir ações que contribuem para os efeitos adversos das mudanças climáticas e aqueles que buscam promover a adaptação às mudanças climáticas. O risco associado e o impacto financeiro das mudanças na política dependem da natureza e do momento da política mudança.

Os negócios, operações e resultados da Companhia podem ser afetados por riscos de transição, tais como, mas não limitados a:

(i) Escassez de insumos e matérias-primas, o que pode causar aumento de custos e restrições ou mudanças nas atividades de produção;

(ii) Gastos com a transição para tecnologias mais sustentáveis devido às mudanças nas necessidades de tecnologia para novos desenvolvimentos de serviços ou produtos;

(iii) Regulamentos associados à precificação de carbono e padrões de emissão de gases de efeito estufa podem causar restrições e aumento do custo dos serviços e produtos;

(iv) Aumento do preço dos serviços e produtos e/ou redução da margem de lucro;

(v) Aumento dos custos associados às adequações na produção em decorrência de restrições na legislação sobre o uso dos recursos hídricos;

(vi) Dificuldades de acesso aos ativos ou escassez de matérias-primas;

(vii) Perda de receita em função da retirada de produtos menos sustentáveis do portfólio; e

(viii) Redução da demanda por serviços e produtos devido a mudanças nas preferências dos consumidores.

**(m) Riscos relacionados a outras questões não compreendidas nos itens**

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

anteriores

**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.**

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de emissão da Companhia de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

**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.**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos, países da União Europeia e países asiáticos, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Companhia no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os negócios da Companhia e o valor de mercado das ações da Companhia.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

**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.**

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e a política brasileira, poderão causar um efeito adverso relevante nas atividades da Companhia e de suas controladas.

A conjuntura política e econômica brasileira pode prejudicar a Companhia e afetar adversamente o preço de negociação de suas ações ordinárias. As condições políticas e econômicas afetam diretamente os negócios da Companhia e podem afetá-la adversamente. Políticas macroeconômicas impostas pelo Governo Federal podem ter impactos significativos sobre as empresas brasileiras, inclusive sobre a Companhia, bem como nas condições de mercado e preços de valores mobiliários no Brasil. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, bem como por ciclos econômicos instáveis. Neste sentido, o Governo Federal tem frequentemente modificado as políticas monetárias, de crédito, fiscal, entre outras para influenciar a condução da economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação envolveram, por vezes, o controle de salários e preços, a restrição ao acesso a contas bancárias, o bloqueio de contas bancárias, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre importações e exportações de mercadorias.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do Governo Federal, que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicam intervenções nas taxas de juros e no mercado de câmbio, mudança das políticas fiscais, controle de preços, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Companhia, sua situação econômico-financeira e seus resultados operacionais poderão vir a ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

- política monetária;
- flutuações cambiais;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- controle sobre importação e exportação;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Medidas e políticas governamentais para combater a inflação, em conjunto com a especulação públicasobre tais políticas e medidas, muitas vezes tiveram efeitos adversos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica no Brasil e o aumento da volatilidade do mercado de açõesbrasileiro. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação geralmente envolveram controles depreços e salários, desvalorizações cambiais, controles do fluxo de capital, limites sobre as importações eoutras ações. Se a inflação aumentar a uma taxa maior que a das vendas líquidas da Companhia, seus custos poderão aumentar e as suas margens operacionais e líquidas diminuirão.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

As ações do Governo Federal nas políticas ou normas que envolvam os fatores macroeconômicos acimalistados poderão afetar adversamente as atividades da Companhia e sua análise de sensibilidade aos aumentos de taxa de juros. Ademais, mudanças nos preços de ações ordinárias de companhias abertas, ausência de disponibilidade de crédito, reduções nos gastos, desaceleração da economia global, instabilidade de taxa de câmbio, aumento nas taxas de juros no Brasil ou no exterior e pressão inflacionária podem adversamente afetar, direta ou indiretamente, aeconomiae o mercado de capitais brasileiros, o que poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor no mercado de capitais brasileiro, afetando negativamente o preço das ações de emissão da Companhia, gerando consequências negativas aos seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

**A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o**

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

##### **preço de mercado de suas ações.**

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, a Companhia talvez não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de obtenção de novos empréstimos e financiamentos pela Companhia, mas também o custo da dívida atual da Companhia, bem como em seu caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários econtratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Companhia, pois a Companhia possui empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI ("CDI"), calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Por outro lado, uma redução significativa no CDI ou inflação pode afetar adversamente a receita das aplicações financeiras da Companhia.

**O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.**

A indústria de construção civil e incorporação e loteamento imobiliário é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) de áreas para desenvolvimentos imobiliários; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de áreas não desenvolvidas e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter unidades em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil de incorporação e loteamento imobiliário e, consequentemente, na Companhia.

**Desenvolvimentos e mudanças na percepção dos investidores sobre risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos, Europa e outros países emergentes, podem afetar material e adversamente a economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações da Companhia.**

O preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros é afetado por condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas na B3, por exemplo, foram historicamente sensíveis a flutuações nas taxas de juros nos Estados Unidos, bem como a variações das principais bolsas dos Estados Unidos. Além disso, as crises em outros países de mercados emergentes podem diminuir o interesse de investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo as ações ordinárias da Companhia. Esses eventos podem afetar negativamente o preço de mercado das suas ações ordinárias, restringir o seu acesso aos mercados de capitais e comprometer a sua capacidade de financiar as suas operações no futuro com termos favoráveis ou independentemente dos termos. Além disso, a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, incluindo o recente conflito envolvendo Estados Unidos e Irã e a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, o surto do coronavírus, bem como crises na Europa e outros países, incluindo os impactos da ocorrência do Brexit, afetaram a economia global, produzindo diversos efeitos que, direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço de títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem, direta ou indiretamente, afetar

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

adversamente da Companhia.

**Crises econômicas e políticas no Brasil podem afetar adversamente os negócios, operações e condição financeira da Companhia e suas controladas.**

O Brasil tem apresentado instabilidades econômicas causadas por distintos eventos políticos e econômicos observados nos últimos anos, com a desaceleração do crescimento do PIB e efeitos emfatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção etc.) e de demanda (níveis de emprego, renda etc.). Consequentemente a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas necessárias para conter a deterioração das contas públicas e da economia pode levar a um declínio da confiança do mercado na economia brasileira e a uma crise no governo.

A economia brasileira continua sujeita às políticas e aos atos governamentais, os quais, em não sendo bem-sucedidos ou implementados, poderão afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo as da Companhia. Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o impeachment da última presidente da república e com ações contra seu sucessor e sua equipe.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de suas ações. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro. Além disso, qualquer dificuldade do Governo Federal em conseguir maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

As recentes instabilidades políticas e econômicas têm levado a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Companhia. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios e as ações da Companhia.

Qualquer queda no rating de crédito do Brasil pode afetar adversamente o preço de negociação das suas ações ordinárias.

**Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.**

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

#### 4.1 Descrição dos fatores de risco

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de "BB+" para "BB" e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de "BB" para "BB-" com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em 11 de dezembro de 2019, ainda sem alterar a nota de risco de crédito soberano do Brasil, a Standard & Poor's elevou de estável para positiva a perspectiva da nota da dívida pública brasileira, o que indica que a agência poderá elevar a nota do País nos próximos dois anos.

Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para "Ba2", com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável.

Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para "BB-", nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. Em 14 de novembro de 2019, a Fitch reafirmou o rating do Brasil em "BB-", com uma perspectiva estável.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. Quaisquer sinais de deterioração econômica ou contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

**A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar adversamente a condição financeira da Companhia, seus resultados operacionais e seu valor de mercado das ações.**

A moeda brasileira sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar dos Estados Unidos e outras moedas estrangeiras nas últimas décadas. A desvalorização do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e aumentos nas taxas de juros, que afetam negativamente o crescimento da economia brasileira, resultando em efeitos adversos e materiais sobre a condição financeira da Companhia e resultados operacionais. Também restringe o acesso aos mercados

#### **4.1 Descrição dos fatores de risco**

financeiros internacionais e determina as intervenções do governo, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real frente ao dólar pode levar a uma redução do consumo e a um crescimento econômico mais lento. Por outro lado, a valorização do real frente ao dólar e outras moedas estrangeiras pode resultar no agravamento da balança comercial brasileira, bem como na desaceleração do crescimento das exportações. Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou apreciação do real pode ter um efeito material e negativo sobre o crescimento da economia brasileira, bem como sobre os negócios da Companhia.

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Abaixo listamos os 5 (cinco) principais fatores de risco considerados por nós, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos:

1. As sociedades controladas pela Companhia estão sujeitas a extensa legislação ambiental e, em caso de descumprimento da regulamentação aplicável ou em caso de regulamentação mais rigorosa, os negócios das sociedades controladas pela Companhia e a reputação da Companhia podem ser prejudicados.
2. Perda de membros da administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal engajado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.
3. Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.
4. Determinados contratos financeiros da Companhia e/ou de suas controladas contam com cláusulas restritivas (*covenants* financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses *covenants* pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia e/ou por suas controladas por meio de tais contratos financeiros.
5. A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos associados à construção e venda de imóveis.

## 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

A Companhia é uma holding e os riscos de mercado a que estamos expostos estão ligados às suas controladas.

Os riscos de mercado aos quais a Companhia e suas controladas estão expostos são:

(i) Risco de Taxa de Juros; e (ii) Risco de Liquidez.

### a) Risco de Taxa de Juros

Decorre da possibilidade da Companhia e das suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades o indexador preponderantemente utilizado até o final do contrato é o IGPM ou IPCA. Em alguns casos de vendas de curto prazo, não há correção. As dívidas da Companhia ou outras obrigações reajustadas pela inflação ou pela taxa de juros podem sofrer aumentos desproporcionais, o que poderá ter um efeito adverso nos resultados da Alphaville, já que ela pode ser incapaz de repassar todo ou parte desse acréscimo aos clientes.

Um dos principais riscos da Companhia provém das dívidas atreladas ao CDI. Em 31 de dezembro de 2022, o volume de financiamentos indexado ao CDI era de R\$ 1.008,0 milhões. Para a análise de sensibilidade, a Alphaville utilizou a média do CDI de dezembro de 2022 conforme divulgado pelo Bacen de 13,65%, no cenário I com um acréscimo de 25% (17,06%) e no cenário II um acréscimo de 50% (20,48%).

	Cenário Base	Cenário I (+25%)	Cenário II (+50%)
<i>Em R\$ milhões (exceto se de outra forma indicado)</i>			
Taxa estimada do CDI	11,65%	14,56%	17,48%
Despesa financeira indexada ao CDI	124,8	156,0	187,2

### b) Risco de Liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, podendo afetar sua continuidade operacional.

Não obstante, a Administração vislumbra alternativas de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que incluem: (i) redução dos investimentos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários, (ii) reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega, (iii) redução das despesas de desenvolvimento e aprovação de novos projetos; (iv) redução das despesas gerais e administrativas; (v) reprogramação

#### **4.3 Descrição dos principais riscos de mercado**

dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque; e (vi) captação de novas dívidas corporativas e/ou contratação de financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar sua necessidade de capital de giro no curto prazo, além de contar com acionistas comprometidos com o sucesso da Companhia no longo prazo.

A Companhia está trabalhando na readequação da estrutura de capital, com a redução e alongamento do perfil do endividamento, considerando um Plano de Negócios com: (i) a continuidade de lançamentos de novos empreendimentos no novo modelo (representado pelo tripé: maior lucratividade, baixa exposição de caixa e alta velocidade de vendas), considerando a expectativa de registro dos empreendimentos em aprovação e a força da marca Alphaville para atrair clientes com renda nas cidades/regiões que atuamos; (ii) a continuidade de gestão responsável da carteira de recebíveis objetivando a redução de eventuais impactos de distratos e inadimplência; (iii) a contínua disciplina da execução das obras em conformidade com o projeto, orçamento e a curva de desembolsos planejada; (iv) o contínuo rigor no controle das despesas gerais, administrativas e de vendas, e (v) a securitização de seus recebíveis.

A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos ativos e passivos financeiros da Companhia com base nos contratos existentes na data de 31 de dezembro de 2023 (valores em milhares de R\$):

	Menos de 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras	152.413	-	-	-	152.413
Contas a receber	109.224	72.022	6027	3126	190.399
Empréstimos e financiamentos	(43.672)	-	-	-	(43.672)
Debêntures	(224.434)	(65.669)	(199.983)	(663.361)	(1.153.447)
Fornecedores	(48.360)	-	-	-	(48.360)
Efeito líquido	(54.829)	6.353	(193.956)	(660.235)	(902.667)

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

A Companhia não é parte em processos judiciais ou administrativos relevantes.

Por sua vez, a Alphaville S.A. e suas controladas, figuram como partes em procedimentos administrativos e processos judiciais de natureza cível, trabalhista, tributária e administrativa, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Os processos descritos neste item foram selecionados considerando sua capacidade de representar impacto significativo ao patrimônio da Alphaville S.A., à sua capacidade financeira ou seus negócios. Foram considerados, ainda, na seleção de processos relevantes, independentemente do valor envolvido, processos judiciais ou administrativos que possam representar um impacto significativo na imagem da Alphaville S.A. ou, ainda, que possam, de alguma forma, influenciar a decisão do investidor em investir em valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Alphaville S.A. e/ou suas controladas estavam sujeitas em 31 de dezembro de 2022 são os seguintes:

##### i. Contingências Cíveis

Abaixo seguem as principais contingências cíveis que a Alphaville e/ou suas controladas são parte:

Processo nº 0816946-77.2018.8.18.0140	
a. Juízo	7ª Vara Cível da Comarca de Teresina, Estado do Piauí
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	02/08/2019
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Piauí - Programa de Proteção e Defesa do Consumidor – Réu: TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) - Valor da causa
f. Principais fatos	Parte Autora alega que diversos consumidores pediram distrato amigável, que teria sido supostamente negado pela Terras Alphaville . Requer a aplicação de multa administrativa por danos morais coletivos. A Terras Alphaville, por sua vez, alega que (i) os distratos não foram negados, e (ii) as condições para que o cliente pudesse distratar os contratos

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

<b>Processo nº 0816946-77.2018.8.18.0140</b>	
	estavam previstas no contrato de compra e venda, e não poderiam ser negociadas a posteriori sem acordo comum entre as partes. Em 07.02.2019, foi concedida tutela antecipada , sob pena de aplicação de multa no valor de R\$ 50.000,00, acrescido de R\$ 5.000,00 por dia de descumprimento, para determinar: (i) a rescisão dos contratos de Promessa de Compra e Venda dos consumidores que solicitaram ou solicitarem o distrato/rescisão; (ii) restituir os valores pagos aos consumidores que tiverem os seus contratos rescindidos, corrigidos monetariamente, descontado o percentual de 20% sobre o montante pago, a título de cláusula penal compensatória; (iii) apresentarem a lista com a identificação e qualificação de todos os contratantes que estão em atraso a mais de 30 dias; (iv) a suspensão de todos os efeitos da mora aos contratantes que estão inadimplentes e solicitaram a rescisão contratual, se abstendo de incluir o nome destes nos Cadastros de Restrição ao Crédito (SPC, SCPC e Serára) ou caso já efetivada a inscrição, a imediata exclusão. Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, em que foi deferida em parte a liminar de concessão de efeito suspensivo. No recurso, foi proferida decisão pelo Des. Relator declarando sua suspeição, de modo que os autos foram redistribuídos em 26.04.2021. Também contra a decisão liminar proferida no agravo, foi interposto Agravo Interno nº 0751517- 30.2020.8.18.0000, o qual, da mesma forma, foi redistribuído em razão da declaração de suspeição e aguarda julgamento. Quanto ao processo de origem, em fevereiro de 2022 foi prolatada sentença julgando a ação improcedente quanto aos pedidos pecuniários e declarando nula cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos, bem como a restituição de forma parcelada e cobrança de tributos antes da entrega do imóvel. Ré interpôs recurso de apelação, cujo julgamento foi pelo desprovimento e manutenção dos termos da sentença. Contra o acórdão que julgou a apelação, foram opostos embargos de declaração, que foram desprovidos. Por consequência, foi interposto recurso especial, que encontra-se pendente de julgamento (admissibilidade).
<b>g. Resumo das principais decisões de mérito proferidas</b>	Sentença julgando improcedente os pedidos pecuniários e declarando nula cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos, bem como a restituição de forma parcelada e cobrança de tributos antes da entrega do imóvel.
<b>h. Estágio do processo</b>	Recursal
<b>i. Chance de perda</b>	Remoto
<b>j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Ação Civil Pública – direito difuso – matéria consumidor
<b>k. Impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, eventual impacto financeiro deverá ser mensurado em sede de liquidação de sentença.

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

<b>Processo nº 1004507-56.2020.8.26.0108</b>	
<b>a. Juízo</b>	2ª Vara Judicial da Fazenda Pública da Comarca de Cajamar, Estado de São Paulo
<b>b. Instância</b>	1ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	15/12/2020
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR; Réu: LP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA; ALPHAVILLE CAJAMAR EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 3.918.610,72 – valor da causa
<b>f. Principais fatos</b>	Trata-se de ação de Execução Fiscal ajuizada pelo município de CAJAMAR contra LP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (adquirente) ALPHAVILLE CAJAMAR EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA para cobrança de IPTU , dos anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, da Gleb registrada sob inscrição cadastral nº 24412.14.50.0001.00.000,, no valor de R\$ 3.918.610,72. Dos fatos: Em 07/2012, a AUSA e LP Administradora firmaram Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, cujo objeto é a alienação, livre e desimpedida de quaisquer ônus e dívidas dos imóveis das inscrições municipais n.º (i) 24254.41.15.0001.00.000, matrícula 78.628, gleba de terras área 1, com área de 71.000,00 m² e (ii) 24412.14.50.0001.00.000 matricula 78.629, gleba de terras área 2. Apesar do regular processamento do negócio jurídico formalizado entre as partes – LP e Alphaville – a LP jamais transferiu a propriedade para sua titularidade, motivo pelo qual não está arcando com os IPTUs de sua responsabilidade, o que origiou a presente execução fiscal. Após protocolo de EPE para redirecionamento da execução somente contra a LP Administradora, os autos estão conclusos para decisão do juiz.
<b>g. Resumo das principais decisões de mérito proferidas</b>	Ainda não há decisão de mérito
<b>h. Estágio do processo</b>	Instrução
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Diante do valor envolvido

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

<b>Processo nº 1004507-56.2020.8.26.0108</b>	
<b>k. Impacto em caso de perda do processo</b>	Companhia deverá arcar com o pagamento do tributo.

##### ii. Contingências Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, nós e nossas controladas figurávamos como parte em 23 processos trabalhistas, de natureza judicial e administrativa, os quais totalizam valor envolvido de risco provável de R\$ 369 mil, risco possível de R\$ 2,3 milhões, e risco remoto de R\$ 99 mil, inexistindo processos de valor individualmente relevante.

O valor individual de cada processo é alterado em nossa base de contingências trabalhistas apenas quando ocorre a publicação de alguma decisão; não realizamos a atualização mensal dos valores de contingência, sendo certo que a atualização dos juros e correção monetária somente é efetuada na liquidação do processo, na fase de execução.

Além disso, eventual classificação do risco “provável” é realizada apenas após a decisão proferida em 1<sup>a</sup> ou 2<sup>a</sup> instâncias, na hipótese de procedência do pedido; “remota”, na hipótese de improcedência do pedido; “possível”, antes da decisão proferida em 1<sup>a</sup> instância.

#### **4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**

Não constam valores provisionados para contingências cuja chance de perda é classificada como “provável” dentre os processos descritos no item 4.4.

#### **4.6 Processos sigilosos relevantes**

A Alphaville SPE Palmas Empreendimentos Imobiliários Ltda. está envolvida em procedimento arbitral em curso perante a Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp, iniciado em junho/2020 pela Alphaville contra a Urbeplan ARSO 24/ ARSO 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, no valor de R\$ 9.602.601,99. O tema discutido na arbitragem é afeito aodebatido no processo 0012053-49.2020.8.27.2729. A Alphaville pede que seja reconhecido o caráter imotivado da resilição unilateral do contrato de parceria entre as partes, o reconhecimento da licitude da retenção dos valores devidos à Urbeplan e a determinação de que a divisão dos lotes remanescentes do empreendimento se dê em conformidade com o contrato de parceria. Houve desistência do procedimento arbitral em Dezembro/23.

#### **4.6 Processos sigilosos relevantes**

#### 4.7 Outras contingências relevantes

##### ACP nº 0006353-29.2019.827.2729 – Palmas/TO

A Alphaville SPE Palmas Empreendimentos Imobiliários Ltda. é ré em 1 (uma) Ação Civil Pública classificada como contingência relevante:

**Tema:** Trata-se de Ação Civil Pública de obrigação de fazer com pedido de tutela antecipada, ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Tocantins, também em face de Urbeplan Arso 24 – Arso 14 Empreendimentos imobiliários SPE Ltda., cuja origem se deu pelo Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545 para apurar indícios de descumprimento contratual e propaganda enganosa para venda de unidades de condomínio fechado. Autora alega que as Rés divulgaram em seus materiais publicitários que ambos os condomínios (Palmas 1 e 2) teriam rede de distribuição de energia elétrica subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais, e que constou, inclusive, do memorial descriptivo que acompanhou os contratos de compra e venda. Contudo, após o final do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura, constatou-se o descumprimento de tal obrigação contratual, uma vez que a instalação da rede de distribuição elétrica foi feita do tipo aérea, e não subterrânea como oferecido e contratado. Requeru a Autora a condenação da Rés para que cumpram o contrato executando a obra da rede elétrica subterrânea.

**Andamentos:** Em junho de 2019 foi prolatada sentença julgando a ação procedente condenando as Requeridas a executarem as obras de infraestrutura dos condomínios Alphaville Palmas 1 e 2 conforme definido nos memoriais descriptivos anexos ao contrato de compra e venda. Para tanto, em tutela antecipada determinou a obrigação de realizar as obras de energia elétrica de forma subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais seja feita no prazo máximo de 18 meses, podendo ser prorrogado por eventual questão técnica devidamente comprovada. Estipulou multa diária de R\$ 20.000,00 até o limite de 50 dias para o caso de descumprimento da tutela antecipada revertida para os condôminos do empreendimento, bem como deferiu o pedido de tutela de urgência de natureza cautelar que consistente na penhora do valor equivalente a obra de R\$ 13.740.796,87, via Bacen-Jud, cumprida em dezembro de 2019 culminando no bloqueio e transferência de R\$ 784.181. Em Janeiro de 2020 as Requeridas interpuseram Recurso de Apelação, que aguarda julgamento. Considerando a participação no julgamento por Desembargadores que possuem interesse no litígio, em especial por serem adquirentes de unidades no empreendimento, a Alphaville suscitou o reconhecimento de suspeição e em março de 2022 sobreveio decisão que reconheceu impedimento de um dos Desembargadores que requereu a designação de outro Vogal para compor futuramente o julgamento. Em Dezembro de 2022 a parte Ré opôs Agravo Interno para que a Exceção de Suspeição seja julgada pelo Tribunal Pleno do TJTO, o agravo foi rejeitado, Recurso Especial interposto e inadmitido com fundamento na Súmula 7/STJ, a Cia interpôs agravo em recurso especial que aguarda decisão do STJ.

#### **4.7 Outras contingências relevantes**

Há, também, 2 (dois) procedimentos criminais relevantes envolvendo a Alphaville S.A. e/ou suas coligadas:

##### **Outras possíveis contingências relevantes**

Conforme indicado nas Seções 1.11 e 1.12, a Companhia alienou ao Fundo Flama sociedades contendo determinados passivos decorrentes de seus lançamentos anteriores a 2019 (legado).

No âmbito dessa operação, a Companhia fará jus/será responsável pelo resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinados ativos e passivos transferidos na transação (inclusive judiciais), mas que não integraram os passivos decorrentes de lançamentos anteriores a 2019 (legado) assumidos pelo Fundo Flama.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

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

As suas políticas e os regimentos internos de seus órgãos e departamentos podem ser consultados em seu website de relações com investidores: [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

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

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

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

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

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos nas Seções 4.1 e 4.3 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

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

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

### (ii) Instrumentos utilizados para proteção

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

#### Processo de Avaliação:

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

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- II. **Risco Inesperado:** Riscos inesperados, com alto impacto e baixa frequência. Riscos devem ser quantificados e monitorados regularmente para direcionar continuamente as estratégias de mitigação e/ou planos de contingência. O objetivo é estar preparado caso o evento venha a acontecer.
- III. **Risco Provável:** Riscos de menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor do negócio –Foco deve ser o de definir níveis aceitáveis de perda por eventos e limites de competência que evitem que o nível de impacto suba ao longo do tempo. Tratamento sujeito à viabilidade de contratação de seguros como resposta a estes riscos.
- IV. **Risco Aceitável:** Riscos de baixo impacto e frequência, devendo a necessidade de monitoramento contínuo ser avaliada “caso a caso” e considerando existência ou não de precedentes negativos à Companhia. Tratamento:

### **Tratamento**

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

### **Comunicação e Consulta**

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

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

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

### Monitoramento

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

#### (iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

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

#### Conselho de Administração

Compete ao Conselho de Administração:

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

#### Diretoria

Compete à Diretoria:

- desenhar as diretrizes, matriz/modelagem de risco, determinando os limites de exposição, impactose a tolerância de exposição aos riscos;
- definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Companhia;

- definir, em conjunto com a área de gestão de riscos ou o Comitê de Riscos, caso existente, os planos de ação para mitigação dos riscos;
- supervisionar o processo de avaliação de riscos e monitorar a evolução da exposição aos riscos e os sistemas de gerenciamento de risco;
- determinar a resposta aos riscos;
- apoiar a execução dos planos de ação; e
- disseminar a cultura da gestão de risco em toda Companhia.

### Comitê de Auditoria

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

### Gestores das Áreas de Negócio

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

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

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

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- avaliar os Riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições;
- cumprir os limites de Riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- comunicar, tempestivamente, os eventos de Risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extração de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas;
- assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre Riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos Riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos; e
- o desempenho das funções de controles internos.

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

### Agente Responsável pela Função de Compliance

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

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

reunião da diretoria para definição de plano de ação;

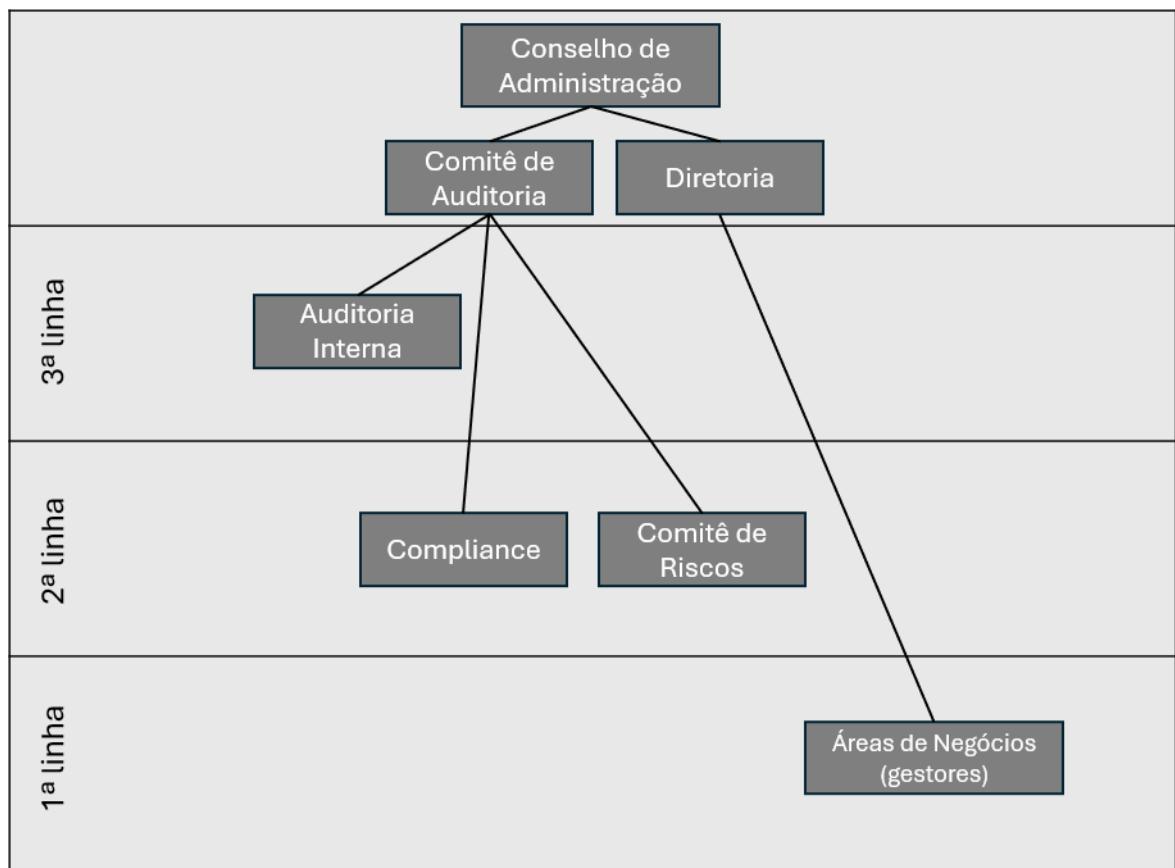
- quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos ou o Comitê de Risco, caso existente, na implementação dos planos de ação da Companhia;
- implantar o Código de Ética e Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos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

### Área de Auditoria Interna

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

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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado



### (c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

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

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

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

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

## 5.2 Descrição dos controles internos

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

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

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

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

As demonstrações financeiras da Companhia são auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes, uma firma de auditores independentes registrada sob o CNPJ/ME nº 61.366.936/0001-25, com endereço em São Paulo.

### b) estruturas organizacionais envolvidas

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

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

## 5.2 Descrição dos controles internos

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

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

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

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

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

## 5.2 Descrição dos controles internos

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

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

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles sem ressalvas. Em relação aos controles internos, foi considerado a estrutura de controle interno para determinar os procedimentos de auditoria, com a finalidade de expressar a opinião dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, e não para oferecer uma garantia sobre a estrutura de controle interno.

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

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

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

### 5.3 Programa de integridade

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

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

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade:

- **Código de Ética e Conduta:** Aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020, alterado em 22 de setembro de 2020, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022, o Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios da Companhia. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios e relacionamentos. O Código de Ética e Conduta procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações; combate à corrupção e lavagem de dinheiro; canal de denúncias; medidas disciplinares caso identificadas violações ao Código de Ética e Conduta, demais políticas vigentes e a regulamentação aplicável. O inteiro teor do Código de Ética e Conduta pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

- **Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais:** Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville em 31 de janeiro de 2020, alterado em 13 de novembro de 2020 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, o Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais estabelece os padrões de conduta que devem ser seguidos por todos os fornecedores e parceiros comerciais da Companhia em relação a todos os contratos e parcerias firmados com a Alphaville. O inteiro teor do Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

**Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 14 de dezembro de 2017, alterada em 21 de outubro de 2019, 04 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos referentes ao recebimento e concessão de brindes, presentes, prêmios, hospitalidade e entretenimento. O inteiro teor da Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

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

### 5.3 Programa de integridade

dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política Anticorrupção tem por objetivo estabelecer diretrizes, práticas éticas e procedimentos de conduta estabelecendo orientações, deveres e responsabilidades de colaboradores e administradores para prevenir, detectar e lidar com eventuais situações de corrupção ou suborno, visando o desenvolvimento e a manutenção de uma cultura corporativa que respeite as disposições da legislação de anticorrupção, essenciais para reduzir e mitigar risco de corrupção ou suborno. O inteiro teor da Política Anticorrupção pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

- Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro: Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville em 22 de agosto de 2017, alterada em 21 de outubro de 2019, 4 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro tem por objetivo estabelecer as normas, procedimentos e controles internos em conformidade com as leis e regulamentos vigentes relacionados aos crimes de lavagem, ocultação de bens, direitos e valores ou de financiamento ao terrorismo. Nesse sentido, o gerenciamento voltado para mitigar tais riscos compreende, dentre outras medidas: (i) identificação e qualificação do perfil de clientes e demais envolvidos nas atividades desenvolvidas pela Companhia; (ii) identificação do propósito e natureza das relações de negócios, assim como os beneficiários finais das operações; (iii) redução dos riscos de que os negócios, atividades e serviços prestados pela Companhia sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Companhia em categorias de risco; (v) identificação das operações e propostas de operações suspeitas do ponto de vista da lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (“COAF”). O inteiro teor da Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

Política de Gestão de Consequências: Aprovada pelo Comitê de Ética e Diretoria Executiva da Alphaville em 22 de agosto de 2017, alterada em 21 de outubro de 2019, 4 de dezembro de 2020, 20 de dezembro de 2021 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de Gestão de Consequências possui as diretrizes a serem seguidas em situações de efetiva ou potencial violação aos princípios éticos assumidos pela Companhia, bem como ao seu Código de Ética e Conduta, políticas internas, manuais e procedimentos, de seu Programa de Integridade, leis e regulamentos aplicáveis. Além disso, a Política de Gestão de Consequências também visa contribuir com as medidas de prevenção, detecção, resposta e remediação de atos considerados como de não conformidade com as condutas esperadas e/ou aos preceitos éticos da Companhia. O inteiro teor da Política de Gestão de Consequências pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

- Política de COAF: Aprovada pela Diretoria Administrativa e de Relações com Investidores da Alphaville em 14 de agosto de 2015, alterada em 25 de fevereiro de 2022 e com última revisão datada de 9 de junho de 2023, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Companhia, para observâncias das exigências do COAF, bem como leis e regulamentos aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro.

### 5.3 Programa de integridade

O inteiro teor da Política de COAF pode ser acessado no site de relações com investidores [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Programa de integridade

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

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

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

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

A área de gestão de riscos, representada pelo Comitê de Riscos que atua como órgão de assessoramento, recomendatório, não estatutário e permanente, tem por atribuições (i) a gestão integrada de riscos(materializados ou potenciais); (ii) validação e revisão periódica da matriz de riscos; (iii) auxílio na quantificação e priorização; (iv) auxílio à administração para 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.

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

### 5.3 Programa de integridade

(x) comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extração de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e (xi) assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos; e (xii) o desempenho das funções de controles internos.

O Comitê de Auditoria é responsável por receber queixas e denúncias internas e externas à Companhia, sobre qualquer assunto ligado às atividades desempenhadas pelo Comitê de Auditoria, sendo que todos os 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) acompanhar, avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; e (iii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

A Companhia conta também com um agente responsável pela função de compliance, vinculado ao Comitê de Auditoria, a quem compete: (i) monitorar a criação de novas leis e regulamentos aos quais a Companhia está ou possa vir a estar sujeita, bem como identificar fatos relevantes que possam influenciar as operações da Companhia, cabendo-lhe compartilhar tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário; (ii) monitorar o cumprimento de leis e regulamentos aos quais a Companhia está sujeita e de eventuais situações, fatos, notícias que possam afetar as operações ou a imagem da Companhia, cabendo-lhe compartilhar tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário; (iii) monitorar a tramitação de projetos envolvendo criação ou modificação de leis ou normativos e regulamentos emitidos por entidades governamentais, e seus efeitos, ainda que potenciais, sobre as atividades da Companhia, cabendo-lhe compartilhar a existência de tais mudanças em reunião da diretoria para definição de plano de ação; (iv) monitorar os efeitos jurídicos potenciais ou efetivos gerados pelas atividades da Companhia relacionados aos riscos socioambientais nas atividades da Companhia, cabendo-lhe compartilhar a existência de impactos negativos em reunião da diretoria para definição de plano de ação; (v) quando for o caso, auxiliar a área de gestão de riscos, na implementação dos planos de ação da Companhia; (vi) implantar o Código de Conduta da Companhia, bem como, realizar a fiscalização do cumprimento das disposições de tal código, prestando esclarecimentos aos colaboradores sempre que necessário, e promovendo atividades para divulgação e treinamento dos colaboradores; (vii) avaliar e auxiliar os colaboradores na identificação de situações que representem ou aparentem representar um conflito de interesses; (viii) auxiliar as demais áreas da Companhia na celebração de contratos com fornecedores; e (ix) receber denúncias encaminhadas e instaurar e conduzir processos de investigação independente para sua apuração.

### 5.3 Programa de integridade

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

**(ii) Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possui um Código de Ética e Conduta, formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, alterado em 22 de setembro de 2020, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022.

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

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

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

O descumprimento do Código de Ética e Conduta sujeita o infrator às seguintes penalidades: (i) advertência verbal ou escrita, rescisão do contrato de trabalho do colaborador ou representante (fornecedores, prestadores de serviço e terceiros em geral); e (ii) as penalidades impostas pela legislação em vigor, bem como eventual reparação de perdas e danos no caso de prejuízo do patrimônio da Companhia.

- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Ética e Conduta foi formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022, e pode ser consultado no website [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

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

A Companhia possui canais para acolher denúncias caso haja suspeita de uma possível

### 5.3 Programa de integridade

violação a uma lei, a um regulamento ou aos códigos e políticas da Companhia.

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

As informações registradas no canal de denúncias são recebidas por uma empresa independente e especializada, sendo endereçadas as denúncias em caráter confidencial, imparcial e isento, podendo ser endereçadas de forma anônima.

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

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

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

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

- órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

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

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

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

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

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

## 5.4 Alterações significativas

Em 20 de julho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou sua Política de Gerenciamento de Riscos, que foi posteriormente alterada em 09 de novembro de 2020 conforme detalhada na Seção 5.1 acima. Adicionalmente, também em 20 de julho de 2020, seu Código de Ética e Conduta foi aprovado, posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, 1 de março de 2021 e com última revisão datada de 1 de abril de 2022 conforme Código de Ética e Conduta descrito na Seção 5.3.

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

## 5.5 Outras informações relevantes

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

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA		CPF/CNPJ acionista		Composição capital social	

### Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações

18.362.298/0001-45	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
453.412	0,232	0	0,000	453.412	0,232
Classe Ação					
TOTAL	0	0.000			

### Brazilian Private Equity IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia

13.328.665/0001-70	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
207.794	0,106	0	0,000	207.794	0,106
Classe Ação					
TOTAL	0	0.000			

### FALCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

52.892.145/0001-48	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
56.389.338	28,869	0	0,000	56.389.338	28,869
Classe Ação					
TOTAL	0	0.000			

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA		CPF/CNPJ acionista		Composição capital social	

FLAMA SPECIAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA					
13.328.577/0001-79	Brasil	Não	Não	20/05/2024	
Não	FLAMA SPECIAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA		Jurídica		46.778.844/0001-69
35.955.778	18,408	0	0,000	35.955.778	18,408
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia					
13.328.577/0001-79	Brasil	Sim	Sim	04/02/2021	
Não					
9.418.848	4,822	0	0,000	9.418.848	4,822
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações					
10.912.885/0001-59	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
1.352.407	0,692	0	0,000	1.352.407	0,692
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA		CPF/CNPJ acionista		Composição capital social	
<b>Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo De Investimento Em Participações</b>					
18.317.102/0001-09	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
6.225.201	3,187	0	0,000	6.225.201	3,187
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>			
<b>ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA</b>					
52.226.063/0001-64	Brasil	Sim	Sim	20/05/2024	
Não					
79.092.622	40,492	0	0,000	79.092.622	40,492
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
295	0,000	0	0,000	295	0,000
<b>OUTROS</b>					
6.234.366	3,192	0	0,000	6.234.366	3,192
<b>TOTAL</b>					

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
195.330.061	100,000	0	0,000	195.330.061	100,000
CPF/CNPJ acionista			Composição capital social		
195.330.061	100,000	0	0,000	195.330.061	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações					18.362.298/0001-45
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	20/05/2024	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
Brazilian Private Equity IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia					13.328.665/0001-70
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	31/12/2019	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
FALCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA					52.892.145/0001-48
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	24/01/2024	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia					13.328.577/0001-79
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	31/12/2019	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações					10.912.885/0001-59
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	31/12/2019	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					CPF/CNPJ acionista
Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo De Investimento Em Participações					18.317.102/0001-09
<b>Pátria Investimentos Ltda.</b>					
12.461.756/0001-17	Brasil	Não	Não	31/12/2019	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
<b>Detalhamento de ações Unidade</b>					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA					
52.226.063/0001-64					
<b>ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.</b>					
17.967.948/0001-13	Brasil	Não	Não	24/01/2024	
Não					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>OUTROS</b>					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
<b>TOTAL</b>					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

### 6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	14/05/2024
Quantidade acionistas pessoa física	776
Quantidade acionistas pessoa jurídica	12
Quantidade investidores institucionais	39

#### Ações em Circulação

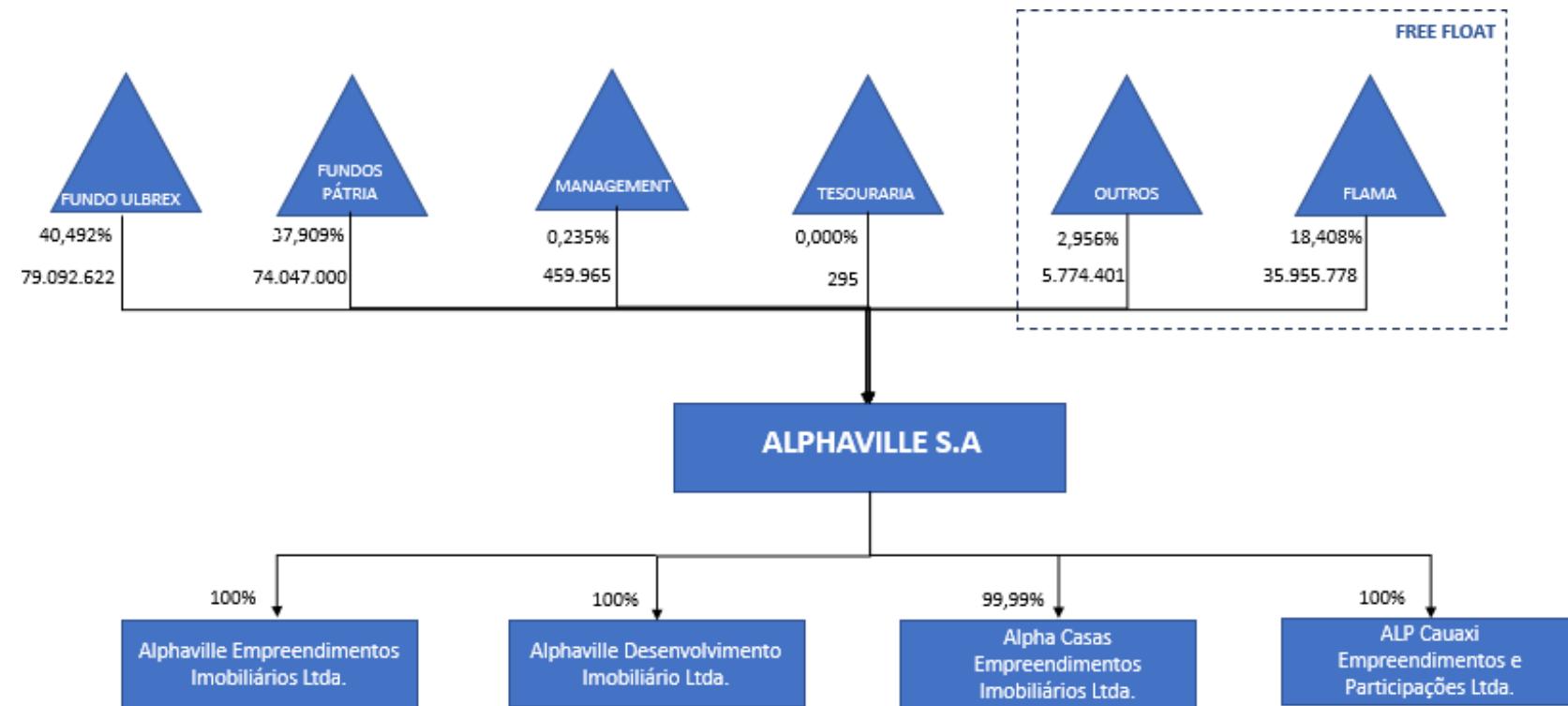
*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria*

Quantidade ordinárias	41.730.179	21,364%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	41.730.179	21,364%

## 6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
ALP CAUAXI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	46.830.209/0001-83	100
ALPHA CASAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	46.831.950/0001-69	99,99
ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	06.344.124/0001-70	100
ALPHAVILLE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	44.328.686/0001-10	100

## 6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



## 6.6 Outras informações relevantes

A Companhia esclarece que (i) o Pátria Investimentos Ltda. exerce a gestão do Falcon Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, do Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, do Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, do Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações e do Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações (em conjunto, “FIPs Pátria”); e (ii) a Ulrex Asset Management Ltda. exerce a gestão do Ulrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participação Multiestratégia (“FIP Ulrex”).

Os FIPs Pátria e o FIP Ulrex não possuem um cotista que exerça o respectivo controle, direta ou indiretamente, considerando para estes fins o mesmo critério que, se fosse companhia aberta, seria suficiente para considerar a participação como de acionista controlador, ou seja, não há quotista que, direta ou indiretamente, (i) seja titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia; e (ii) use efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, nos termos do artigo 116 da Lei nº 6.404/76.

Portanto, conforme decisão emitida pelo Colegiado da CVM em 11.03.2011 (Processo CVM RJ2011/2324), indicamos no item 6.1/2 deste Formulário de Referência somente o gestor dos FIPs Pátria (o Pátria Investimentos Ltda.) e do FIP Ulrex (o Ulrex Asset Management Ltda.).

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

**(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:**

A Política de Indicação de Administradores da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020. Referida política pode ser consultada no site <https://ri.alphaville.com.br/>.

Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos deve visar que o Conselho de Administração seja composto de membros de perfil diversificado, número adequado de conselheiros independentes e tamanho que permita a criação de comitês, o debate efetivo de ideias e a tomada de decisões técnicas, isentas e fundamentadas.

Os membros indicados ao Conselho de Administração da Companhia, incluindo os conselheiros independentes, deverão atender os seguintes critérios, além dos requisitos legais e regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia e demais pactos societários porventura existentes que tenham a Companhia como objeto:

- I. alinhamento e comprometimento com os princípios, valores e a cultura da Companhia e seu Código de Ética e Conduta;
- II. reputação ilibada;
- III. não ter sido objeto de decisão irrecorrível que o suspendeu ou o inabilitou, por parte da CVM, que o tenha tornado inelegível aos cargos de administrador de companhia aberta;
- IV. não ter sido impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, corrupção ativa ou passiva, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede acesso a cargos públicos;
- V. formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social e no Regimento Interno do Conselho de Administração;
- VI. conhecimento e experiência profissional compatíveis com o cargo;
- VII. estar isento de conflito de interesse com a Companhia (salvo dispensa da assembleia geral); e

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

VIII. habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Companhia.

**(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:**

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

### Conselho de Administração e Diretoria

O Conselho de Administração realiza, no mínimo a cada 1 (um) ano, a sua avaliação como órgão e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro.

Os Diretores são avaliados, individualmente, pelo Conselho de Administração. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação.

A condução do processo de avaliação do Conselho de Administração, membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho; (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros; e (iii) de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de feedback individuais.

### Diretoria

O Conselho de Administração da Companhia, com apoio metodológico e procedural do Comitê de Auditoria, realizará anualmente avaliação de desempenho, individual e coletiva, dos diretores, observados os seguintes quesitos mínimos:

(a) exposição dos atos de gestão praticados quanto à licitude e à eficácia da ação administrativa;

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- (b) contribuição para o resultado do exercício; e
- (c) consecução dos objetivos estabelecidos no plano de negócios e atendimento à estratégia de longo prazo.

A avaliação de desempenho será realizada pelo Conselho de Administração da Companhia, com auxílio do Comitê de Auditoria, e poderá contar, ainda, com auxílio de empresa assessoria externa especializada, a ser contratada a exclusivo critério do Conselho de Administração da Companhia.

Os procedimentos e a metodologia adotados para a realização da avaliação são:

- (a) autoavaliação dos diretores, por meio de resposta, pelo próprio diretor, a questionário que contém quesitos que buscam avaliar determinadas competências e os resultados alcançados no desempenho de suas atividades;
- (b) envio dos questionários de autoavaliação aos membros do conselho de administração por meio de um sistema eletrônico;
- (c) processo de avaliação dos diretores pelos membros do conselho, que consiste no preenchimento de questionário contendo quesitos que buscam avaliar:
- (d) competências como comunicação, formação de equipe, geração de valor, cultura organizacional, entre outros, além da execução e o monitoramento do plano estratégico da Companhia;
- (e) análise quanto à licitude e à eficácia dos atos de gestão praticados;
- (f) contribuição para o resultado do exercício, com foco em indicadores como faturamento, EBITDA, dívida líquida da Companhia, melhoria de índices de liquidez e dos processos internos da Companhia, conforme o caso; e
- (g) atendimento de metas e estratégias prevista para o exercício.

### Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria realiza, no mínimo a cada 1 (um) ano, a avaliação dos órgãos como colegiados e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do membro do Comitê de Auditoria.

## **7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal**

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro do Comitê de Auditoria que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Coordenador do Comitê de Auditoria, conforme aplicável.

Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Coordenador do Comitê em questão e ao Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

### **Comitês de assessoramento**

Eventuais comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, quando e se instituídos pela Companhia, deverão realizar, no mínimo, a cada 1 (um) ano, a sua autoavaliação e seu processo de funcionamento e a avaliação individual de seus membros.

O coordenador de referido comitê conduzirá o processo de avaliação formal, devendo todos os membros responder a perguntas específicas e fazerem sua avaliação sobre as cinco dimensões fundamentais para a eficácia do órgão:

- (i) foco estratégico do comitê;
- (ii) conhecimento e informações sobre o negócio e as operações da Companhia;
- (iii) independência e processo trabalho do comitê;
- (iv) funcionamento das reuniões e do comitê; e
- (v) motivação e alinhamento de interesses.

Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do comitê e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, coordenador do comitê e ao presidente do Conselho de Administração da Companhia.

### **ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação**

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: autoavaliação dos membros do Conselho de Administração, avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados. Além disso, os membros dos Comitês de Auditoria realizam sua autoavaliação e avaliação do próprio Comitê de Auditoria.

## **7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal**

O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, seu Presidente e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos comitês de assessoramento são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções.

Já para os membros da Diretoria, são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

### **iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

Até a data deste Formulário de Referência, não foram contratados serviços de assessoria externa.

### **(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses**

A Companhia possui uma Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, conforme aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020. Referida política pode ser consultada por meio de acesso ao site <https://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas/>.

Nos termos de referida Política, entende-se como conflito de interesses o evento ou a circunstância em que uma Parte Relacionada encontrar-se envolvida em determinado processo decisório, negócio ou potencial transação, em que ela tenha o poder de influenciar ou direcionar o resultado deste processo e, assim, assegurar um benefício para si ou para algum familiar próximo, prejudicando o melhor interesse da Companhia e/ou de suas controladas.

Ainda conforme a Política em questão, o membro do Conselho de Administração que estiver envolvido em processo de aprovação ou que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e/ou ao Departamento de Compliance da Companhia e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Além disto, nos termos do Artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações, é vedado ao membro do Conselho de Administração intervir em qualquer operação social em que tiver interesse pessoal conflitante com o da Companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais conselheiros, devendo-lhe cientificar os demais membros do Conselho de Administração de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração, a natureza e a extensão do seu interesse.

**(d) por órgão de administração da Companhia:**

**(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero**

	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal
<b>Masculino</b>	7	2	N/A
<b>Feminino</b>	0	0	N/A
<b>Sem gênero</b>	0	0	N/A
<b>Prefere não responder</b>	0	0	N/A

**(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça**

	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal
<b>Branca</b>	7	2	N/A
<b>Preta</b>	0	0	N/A
<b>Parda</b>	0	0	N/A
<b>Amarela</b>	0	0	N/A
<b>Indígena</b>	0	0	N/A
<b>Sem raça definida</b>	0	0	N/A
<b>Prefere não responder</b>	0	0	N/A

**(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Companhia entenda relevantes**

A Companhia não acompanha outros indicadores de diversidade para os órgãos da administração e o Conselho Fiscal e entende que todos os atributos de diversidade relevantes foram divulgados nos itens acima.

## **7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal**

**(e) se houver, objetivos específicos que a Companhia possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal**

A Companhia não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal.

**(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima**

O combate às mudanças climáticas é um dos pilares elementares dos valores da Companhia, o que torna este um tema fundamental para a atuação dos órgãos da administração da Companhia. Nesse contexto, os órgãos da administração atuam visando a minimização dos aspectos e impactos relacionados às mudanças climáticas, bem como adotam medidas visando a prevenção de incidentes e preservação do meio ambiente.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### 7.1 D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica				
<b>TOTAL = 9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	2	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica						
<b>TOTAL = 9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica				
<b>TOTAL = 9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	2	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica						
<b>TOTAL = 9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

### (a) órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração

#### Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por 5 (cinco) a 7 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) conselheiros, ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado como independente o Conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, § 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

O Conselho de Administração possui regimento interno próprio, o qual foi devidamente aprovado pela reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 04 de novembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://ri.alphaville.com.br/>.

Além das responsabilidades previstas nos termos da legislação aplicável, em conformidade com o Estatuto Social e Regimento Interno do Conselho de Administração, é de responsabilidade do Conselho de Administração:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades;
- XI. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação de sociedade controlada pela Companhia ou de qualquer sociedade em sociedade controlada pela Companhia;
- XII. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XIII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- XIV. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XVI. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6º deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;

XVII. deliberar sobre o estabelecimento de políticas de incentivo de longo prazo a serem implementadas em benefício dos membros da administração e demais colaboradores da Companhia;

XVIII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;

XIX. autorizar a contratação de endividamento pela Companhia, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia;

XX. concessão de empréstimos e financiamentos a terceiros ou concessão de qualquer garantia real, fidejussória ou outras garantias em relação a obrigações de terceiros, seja pela Companhia ou por qualquer subsidiária;

XXI. autorizar a celebração, modificação ou rescisão de contrato cujo valor seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, em qualquer período de 3 (três) meses, seja pela Companhia ou por qualquer subsidiária;

XXII. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;

XXIII. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;

XXIV. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate,

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

(ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;

XXV. deliberar sobre o estabelecimento de qualquer parceria, *joint venture* ou aliança similar com terceiros envolvendo investimentos pela Companhia ou suas subsidiárias em valor superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

XXVI. deliberar sobre a aquisição (originária ou derivada) ou prática de ato que acarrete a alienação ou perda, direta ou indireta, de controle ou de participação societária ou compartilhamento do controle (direto ou indireto) detido pela Companhia ou por uma subsidiária em quaisquer sociedades;

XXVII. deliberar sobre a alienação de bens do ativo imobilizado e intangível da Companhia ou de qualquer subsidiária em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, em qualquer período de 3 (três) meses;

XXVIII. autorizar a realização de quaisquer atos que resultem em ônus ou gravames em qualquer ativo da Companhia ou de suas subsidiárias, salvo no curso normal de seus negócios;

XXIX. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;

XXX. deliberar sobre, bem como elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XXXI. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;

XXXII. designar os membros do Comitê de Auditoria e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;

XXXIII. estruturar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria;

XXXIV. realização de operações com partes relacionadas, exceto por operações envolvendo a Companhia e suas controladas no curso normal dos seus negócios;

XXXV. alteração dos estatutos ou dos contratos sociais de subsidiárias da Companhia que envolvam mudança do objeto social (exceto para prever a inclusão de atividades

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

correlatas às já desenvolvidas ou para atender à legislação aplicável), prazo de duração, fixação do capital autorizado, composição, competência e funcionamento dos órgãos de administração;

XXXVI. autorizar o resgate, amortização, recompra, desdobramento, grupamento ou cancelamento de ações ou outros valores mobiliários de emissão de subsidiárias da Companhia;

XXXVII. alienação, aquisição, locação, transferência, licenciamento, ou qualquer outra forma de comercialização ou cessão de direitos de propriedade intelectual pertencentes a terceiros, utilizados ou cedidos à Companhia ou qualquer subsidiária;

XXXVIII. aprovar quaisquer investimentos de capital (*CapEx*) não previstos no orçamento anual que, individualmente ou em conjunto, excedam R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

XXXIX. autorizar a celebração de transações para prevenir ou pôr fim a litígios cujo valor excede R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto quando contemplado no orçamento anual;

XL. autorizar a propositura de qualquer medida judicial ou administrativa que envolva valores iguais ou superiores a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);

XLI. deliberar sobre a prática dos atos descritos neste Artigo 19 com relação às subsidiárias diretas da Companhia; e

XLII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

### Comitê de Auditoria Estatutário

A Companhia tem um Comitê de Auditoria estatutário, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, composto por, no mínimo, 3 membros, indicados pelo Conselho de Administração, dos quais: (a) ao menos, 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; (b) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e no relacionamento com os auditores independentes; (c) 1 (um) dos membros poderá cumular as qualificações descritas nas alíneas “a” e “b” acima; (d) ao menos 1 (um) membro deve ser membro do Conselho

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

de Administração que não participe da Diretoria; (e) nenhum dos membros poderá ser controlador, nem diretor da Companhia, de seu acionista controlador, direto ou indireto, ou de sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum; e (f) a maioria seja composta por membros independentes definidos conforme a Resolução CVM nº 23 de 25 de fevereiro de 2021.

O Comitê de Auditoria possui suas regras dispostas no Estatuto Social da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 28 de janeiro de 2021 e no regimento interno próprio, o qual foi devidamente aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de janeiro de 2021 e que pode ser consultado no website <https://ri.alphaville.com.br/>. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, suas atribuições incluem:

- I. opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;
- II. supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar: (a) a sua independência; (b) a qualidade dos serviços prestados; e (c) a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
- III. avaliar e monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle internos; das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; e das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais de demonstrações financeiras;
- IV. acompanhar, avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia e as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: a) a remuneração da administração; b) a utilização de ativos da Companhia; e c) as despesas incorridas em nome da Companhia;
- V. supervisionar as atividades da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- VI. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas, bem como avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a área de auditoria interna, adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela companhia e suas respectivas evidências; e

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

VII. possuir meios para recepção e tratamento de informações inclusive sigilosas, internas e externas à Companhia 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.

O Comitê de Auditoria deve elaborar, anualmente, relatório resumido de suas atividades, a ser divulgado pela Companhia, contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas ao Conselho de Administração da Companhia e, ainda, quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

### Diretoria

A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, e os demais Diretores com a designação que venha a ser atribuída em seu instrumento de eleição. Os cargos de Diretor-Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

A Diretoria possui Regimento Interno próprio, o qual foi devidamente aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://ri.alphaville.com.br/>.

Em conformidade com as disposições do artigo 23 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, esse regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários.

Conforme o disposto no artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. preparar e submeter à aprovação do Conselho de Administração, o orçamento anual, o plano de negócios operacional e de investimentos e o plano de negócios plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais;
- IV. submeter ao Conselho de Administração a estrutura básica de organização administrativa da Companhia e de suas controladas, bem como definir as atribuições de suas várias unidades;
- V. submeter ao Conselho de Administração o plano de cargos e salários e o quadro de pessoal da Companhia e suas controladas;
- VI. alienar bens imóveis, ceder direitos reais ou conceder direito real em garantia de empréstimos, dentro da alçada prevista neste Estatuto Social;
- VII. celebrar contratos ou outros negócios jurídicos dentro das alçadas previstas neste Estatuto Social;
- VIII. aprovar as instruções a serem dadas aos representantes da Companhia nas Assembleia Gerais das sociedades em que detenha participação acionária, observadas as diretrizes do Conselho de Administração;
- IX. submeter ao Conselho de Administração as matérias envolvendo subsidiárias diretas da Companhia que devam ser apreciadas nos termos do Artigo 19 do Estatuto Social da Companhia; e
- X. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

**(b) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditória como auditor independente, e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços de extra auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que os auditores independentes tenham a qualificação e experiência apropriada e cumpram as regras profissionais de independência, incluindo a autonomia financeira do respectivo contrato de auditoria.

Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, os auditores devem se reportar ao Conselho de Administração, informando quaisquer discussões havidas com os colaboradores da Companhia e a gestão sobre políticas contábeis críticas, mudança no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas nos controles e tratamento contábeis alternativos, avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes. O Conselho de Administração pode convocar os auditores independentes da Companhia e os de suas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários. Ademais, o Comitê de Auditoria, que se reporta ao Conselho de Administração, supervisiona todas suas atividades dos auditores independentes e pode recomendar ao Conselho de Administração a substituição destes, caso entenda que a prestação dos serviços não está satisfatória.

**(c) se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração**

A Companhia possui um canal confidencial para críticas relacionadas à práticas ASG e conformidade que funciona de segunda a sexta-feira, das 09h às 17h que pode ser acessado no número 0800 721 3246 e no site [www.canalconfidencial.com.br/alphaville](http://www.canalconfidencial.com.br/alphaville).

## 7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

### Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

<b>Nome</b>	ALAN NERY	<b>CPF:</b>	230.015.138-37	<b>Passaporte:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profissão:</b>	Economista	<b>Data de Nascimento:</b>	06/06/1988
-------------	-----------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	-------------------	------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** O Sr. Alan Nery é bacharel em economia pela Faculdade de Economia e Administração da USP, com 15 anos de experiência e atuação em gestão de investimentos e mercado imobiliário. É co-gestor de investimento de recursos de terceiros dos fundos imobiliários da Ulbrex Asset Management Ltda., responsável, junto ao sr. Eduardo Serur Bruni, pela gestão de aproximadamente R\$2 bilhões em ativos imobiliários nos últimos 7 anos. Com experiência no desenvolvimento imobiliário, estruturação financeira e captação de recursos, ocupou posições em gestoras renomadas no mercado. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	01/03/2024

<b>Nome</b>	Claudio Bruni	<b>CPF:</b>	008.268.688-27	<b>Passaporte:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profissão:</b>	Engenheiro Civil	<b>Data de Nascimento:</b>	02/02/1995
-------------	---------------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	-------------------	------------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** O Sr. Claudio Bruni é bacharel em engenharia civil formado em 1978 pela Escola Politécnica da USP. De 1983 a 1989, trabalhou para Multiplan, um dos maiores desenvolvedores de Real Estate no Brasil. De 1983 a 1985, atuou como Diretor Executivo da Renasca, a primeira companhia brasileira de administração de shoppings centers, uma joint venture da Multiplan e do banco de investimento brasileiro Bozano, Simonsen. Em 1985, foi nomeado Vice-Presidente executivo da Multiplan. De 1986 a 1994, foi sócio da Visor, uma incorporadora residencial voltada para o segmento de baixa renda. Em 1989, fundou a Deico, empresa independente prestadora de serviços imobiliários, onde atuou como CEO até dezembro de 2006. De 2007 a 2016, foi CEO e membro do Conselho de Administração da BR Properties. Atuou ainda como Vice-Presidente executivo da Associação Brasileira de Shoppings Centers durante 3 anos, e como membro do Conselho de Desenvolvimento Comercial e Varejo do Urban Land Institute. O Sr. Claudio Bruni é membro independente do Conselho de Administração da SYN Prop & Tech e co-fundador da Ulrex Asset Management, onde ocupa o cargo de diretor de Compliance. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		01/03/2024	Sim	01/03/2024

**Nome:** Clóvis Antônio Pereira Pinto    **CPF:** 065.997.948-90    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Contador    **Data de Nascimento:** 23/11/1964

**Experiência Profissional:** Graduado em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) de Campinas/SP, com Especialização em Finanças, Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 31 anos de vivência em auditora independente de grande porte (PwC), tendo atuado em vários segmentos do setor de Real Estate, Engenharia e Construção, Agronegócios, Serviços e Indústria e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas de Governança Corporativa, Auditoria e Contabilidade, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Sólidos conhecimentos das normas de contabilidade brasileiras (CPCs), americanas (US GAAP), tendo atuado na equipe da PwC treinada para o processo de implementação das International Financial Reporting Standards (IFRS) no Brasil. Sólidos conhecimentos da legislação fiscal e experiência em reestruturação societária. Liderança de equipes de diferentes níveis. Em paralelo, atuou em Conselhos Fiscais e Comitês de Auditoria e de Governança de várias empresas, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. No momento, atua como Coordenador dos Comitês de auditoria da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (EVEN3) – Novo Mercado desde dezembro de 2015, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (MELK3) desde agosto de 2020 e da Cerradinho Bioenergia S.A. desde fevereiro de 2021; Membro do Comitê de Auditoria da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA, desde janeiro de 2023; Membro efetivo dos Conselhos Fiscais da Santa Maria Participações S.A. e da Empresa Luz e Força Santa Maria S.A. (geração e distribuição de energia - Espírito Santo) desde maio de 2023; e Conselheiro Fiscal suplente da Investimentos e Participações em Infraestrutura - Invepar S.A., desde abril de 2021. Não é considerado uma pessoa politicamente exposta. O Sr. Clóvis Antônio Pereira Pinto ocupou cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor e declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCFM 50/21. O Sr. Clóvis Antônio Pereira Pinto é considerado membro independente com base nos critérios de independência definidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Resolução CVM 23/2021.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	06/09/2023

<b>Nome</b>	Daniel Rizardi Sorrentino	<b>CPF:</b>	220.617.998-92	<b>Passaporte:</b>	<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>Data de Nascimento:</b>	02/10/1980
-------------	---------------------------	-------------	----------------	--------------------	-----------------------	--------	-------------------	---------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Daniel Sorrentino é Managing Partner do Pátria e Lidera a Estratégia Comercial para a América Latina. Ele foi o Chefe de Gestão de Carteira do Grupo PE desde 2017. Nessa posição, era responsável pela Equipe de Gestão e Transformação que incluía o Grupo de Parceiros Operacionais e a equipe de criação de valor. Nesse cargo, foi responsável pela supervisão de 22 empresas de nossa carteira de PE com Receitas totais acima de US\$ 3 bilhões e mais de 30.000 funcionários. Daniel também trabalhou em vários investimentos e aquisições em nosso grupo de Private Equity desde 2009. Desempenhou uma função de liderança em empresas da carteira de PE, incluindo a de Presidente da Alliar desde 2011 e da Bioritmo/SmartFit desde 2010. Ele ingressou no Pátria em 2001 e tornou-se sócio em 2009. De 2003 a 2007, Daniel trabalhou na Anhanguera Educacional liderando a equipe de M&A. Antes disso, ele trabalhou na DASA na iniciativa de M&A e na Fotoptica como analista de negócios. Daniel é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	01/03/2024

<b>Nome</b>	Eduardo Ramos Canônico	<b>CPF:</b>	123.619.358-05	<b>Passaporte:</b>	<b>Nacionalidade:</b>	Brasil	<b>Profissão:</b>	Economista	<b>Data de Nascimento:</b>	17/08/1976
-------------	------------------------	-------------	----------------	--------------------	-----------------------	--------	-------------------	------------	----------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Eduardo Ramos Canônico é graduado em economia com MBA em Finanças pela USP e MBA executivo pelo Insper, possui mais de 20 anos de experiência em gestão corporativa, desenvolvimento e implementação de controles internos e financeiros, como também revisão de processos e reestruturação de empresas. Ocupou posições de CEO, CFO e RI em Companhia Aberta e nos últimos 5 anos vem atuando como CFO e CEO em Companhias investidas pelo Pátria Investimentos. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	03/01/2024	Até 30/06/2024	Diretor de Relações com Investidores		15/01/2024	Sim	15/01/2024
Diretoria	03/01/2024	Até 30/06/2024	Outros Diretores	Diretor Financeiro	15/01/2024	Sim	15/01/2024

<b>Nome</b>	EDUARDO SERUR BRUNI	<b>CPF:</b>	324.439.038-26	<b>Passaporte:</b>	Nacionalidade:	Brasil	<b>Profis são:</b>	Engenheiro de Produção	<b>Data de Nascimento:</b>	03/12/1984
-------------	---------------------	-------------	----------------	--------------------	----------------	--------	------------------------	---------------------------	--------------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Eduardo Serur Bruni é graduado em engenharia de produção pela escola politécnica da USP, possui mais de 15 anos de experiência em banking e no mercado financeiro. Trabalhou na divisão de Investment Banking do Banco de Investimentos Credit Suisse, participando de diversos processos de M&A e emissões de dívida e equity entre 2007 e 2008, quando ingressou no grupo de Renda Fixa e Operações estruturadas do banco, atuando em operações de crédito corporativo, DCM, derivativos e Special Situations. Entre 2008 e 2016, foi responsável pela originação, estruturação e gestão de diversas operações de crédito e derivativos nos mercados local e externo, tanto para carteira própria do Credit Suisse quanto sindicalização para bancos comerciais, gestores de ativos, private bankings, seguradoras e hedge funds estrangeiros. O Sr. Eduardo é co-fundador da Ulbrex Asset Management, onde ocupa o cargo de Diretor de Investimentos, e capitaneou a tese de investimentos que resultou na aquisição e venda de mais de R\$ 2 bilhões em ativos imobiliários estressados. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	01/03/2024

<b>Nome</b>	Guilherme de Puppi e Silva	<b>CPF:</b>	962.476.229-53	<b>Passaporte:</b>	Nacionalidade:	Brasil	<b>Profis são:</b>	Engenheiro	<b>Data de Nascimento:</b>	18/12/1974
-------------	----------------------------	-------------	----------------	--------------------	----------------	--------	------------------------	------------	--------------------------------	------------

**Experiência Profissional:** Graduado pela Universidade Federal do Paraná em engenharia civil, com MBA na University of Virginia, dos Estados Unidos, e na FDC - Fundação Dom Cabral. Tem mais de 20 anos de experiência no setor, tendo atuado como Chief Risk Officer na Cyrela, e Superintendente de Credit Portfolio Management no Itaú Unibanco S.A e como Diretor Financeiro e de Relações com investidores da Alphaville SA. Atualmente é Diretor Financeiro da SKY Ltda. Está há mais de 6 anos no grupo Alphaville. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	15/01/2024

---

**Nome:** Klausner Henrique Monteiro da Silva    **CPF:** 251.391.458-98    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Engenheiro    **Data de Nascimento:** 21/10/1977

**Experiência Profissional:** Graduado em engenharia civil na FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado, com MBA na USP – Universidade de São Paulo. É também pós-graduado pela Northwestern University - Kellogg School of Management dos Estados Unidos da América, pela FDC/Fundação Dom Cabral e pela INSEAD, da França. Tem mais de 20 anos de experiência no setor, tendo atuado como gerente comercial na Fal2 Incorporadora, como diretor de vendas na Rossi Residencial S.A, e diretor comercial da Alphaville. Está há mais de 5 anos no grupo Alphaville, onde atualmente é Diretor Presidente da Alphaville S.A. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	30/06/2022	2 anos	Diretor Presidente / Superintendente		30/06/2022	Sim	20/07/2020

**Nome:** Wilson Marques Spinelli    **CPF:** 531.983.288-53    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Engenheiro Civil    **Data de Nascimento:** 13/06/1947

**Experiência Profissional:** O Sr. Wilson Marques Spinelli é formado em engenharia civil formado em 1972 pela Escola de Engenharia da Fundação Armando Penteado (FAAP). De 1984 a 2005 ocupou cargos de Superintendente do Morumbi Shopping e Diretor Estatutário do Grupo Multiplan. Ao longo da sua experiência na Multiplan, desenvolveu os projetos dos complexos imobiliários e de varejo do Shopping Anália Franco, Shopping Barigui e do Morumbi Office Tower São Paulo. Liderou as expansões dos empreendimentos multiuso como Ribeirão Shopping, Shopping Morumbi e do Park Shopping Brasília. No período anterior à 1984, atuou em diversas outras empresas como Banco Auxiliar (Gerente de Engenharia e Arquitetura), Racional Engenharia (Gerente de Obras e Gerente Técnico), Ecisa (Engenheiro de Produção), Concrearte (Sócio-Diretor Técnico) e na Hamilton Gluek Engenharia (Engenheiro de Produção). Por fim, participou como Conselheiro da Família Civita no Shopping Vitória entre 2018 e 2020, como Consultor da Inframérica no projeto de varejo do Aeroporto de Brasília (2017/2018), como Vice-Presidente da Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Centers por 5 biênios (1995/2005), bem como Conselheiro da Sociedade Hípica Paulista (2006/2014). Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	01/03/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		01/03/2024	Sim	01/03/2024

## 7.4 Composição dos comitês

---

**Nome:** CLAUDEMIR JOSE CORVALAN    **CPF:** 021.884.188-40    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Contador    **Data de Nascimento:** 10/02/1962

**Experiência Profissional:**

Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade São Judas com mais de 30 anos de experiência em empresas dos segmentos da construção civil, comunicação, agronegócio e indústria a maioria de capital aberto inclusive na Gafisa S.A. com reporte a SEC Americana. Pós-graduado em Controladoria de Empresas pela Universidade Paulista. Atuou no Conselho Fiscal Construtora Tenda S.A. O Sr. Claudemir José Corvalan ocupou cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor e declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	01/04/2024	2 anos			01/04/2024	Sim	01/04/2024

**Nome:** Clóvis Antônio Pereira Pinto    **CPF:** 065.997.948-90    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Contador    **Data de Nascimento:** 23/11/1964

**Experiência Profissional:**

Graduado em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) de Campinas/SP, com Especialização em Finanças, Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 31 anos de vivência em auditora independente de grande porte (PwC), tendo atuado em vários segmentos do setor de Real Estate, Engenharia e Construção, Agronegócios, Serviços e Indústria e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas de Governança Corporativa, Auditoria e Contabilidade, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Sólidos conhecimentos das normas de contabilidade brasileiras (CPCs), americanas (US GAAP), tendo atuado na equipe da PwC treinada para o processo de implementação das International Financial Reporting Standards (IFRS) no Brasil. Sólidos conhecimentos da legislação fiscal e experiência em reestruturação societária. Liderança de equipes de diferentes níveis. Em paralelo, atuou em Conselhos Fiscais e Comitês de Auditoria e de Governança de várias companhias, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. No momento, atua como Coordenador dos Comitês de auditoria da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (EVEN3) – Novo Mercado desde dezembro de 2015, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (MELK3) desde agosto de 2020 e da Cerradinho Bioenergia S.A. desde fevereiro de 2021; Membro do Comitê de Auditoria da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA, desde janeiro de 2023; Membro efetivo dos Conselhos Fiscais da Santa Maria Participações S.A. e da Empresa Luz e Força Santa Maria S.A. (geração e distribuição de energia - Espírito Santo) desde maio de 2023; e Conselheiro Fiscal suplente da Investimentos e Participações em Infraestrutura - Invepar S.A., desde abril de 2021. Não é considerado uma pessoa politicamente exposta. O Sr. Clóvis Antônio Pereira Pinto ocupou cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor e declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21. O Sr. Clóvis Antônio Pereira Pinto é considerado membro independente com base nos critérios de independência definidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Resolução CVM 23/2021.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Presidente do Comitê	01/04/2024	2 anos			01/04/2024	Sim	01/04/2024

**Nome:** Marcio Alvaro Moreira Caruso    **CPF:** 088.913.568-16    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Administrador    **Data de Nascimento:** 07/11/1965

**Experiência Profissional:**

Marcio Alvaro Moreira Caruso é graduado e pós-graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas ±EAESP/FGV. Iniciou sua carreira como consultor na Arthur Andersen, trabalhando naquela sociedade de outubro de 1987 a abril de 1991, quando saiu e se tornou sócio da Almeida Prado e Caruso Consultoria Empresarial Ltda., sua ocupação atual. Foi membro do Conselho de Administração das seguintes empresas: Usina Santa Elisa S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro); Santelisa Vale S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro); Abyara S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária). Adicionalmente, participou dos comitês de auditoria e estratégico da Biosev S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro), do comitê de auditoria da Santelisa Vale S.A., foi membro titular do Conselho Fiscal da Trisul S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) e membro suplente do conselho fiscal da TAM S.A. Participa atualmente do Comitê de Auditoria Estatutário da Suzano Holding S.A, do Conselho Fiscal da Movida S.A. (companhia aberta do setor de locação de veículos) e do Conselho Fiscal da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano como membro titular, bem como do Conselho Fiscal da JSL S.A. (companhia aberta do setor de logística), da Tecnisa S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) e da Cyrela Brazil Realty S/A (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) como membro suplente. O Sr. Marcio Alvaro Moreira Caruso ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da RCVM 50/21. O Sr. Marcio Alvaro Moreira Caruso é considerado membro independente com base nos critérios de independência definidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. ±Brasil, Bolsa, Balcão e pela Resolução CVM nº 23 de 25 de fevereiro de 2021.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Outros	28/01/2021	5 anos		Membro independente com experiência em contabilidade societária	28/01/2021	Não	20/07/2020

## 7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Claudio Bruni	008.268.688-27	ALPHAVILLE S.A.	16.811.931/0001-00	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
EDUARDO SERUR BRUNI	324.439.038-26	ALPHAVILLE S.A.	16.811.931/0001-00	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasil	
<b><u>Observação</u></b>				

## 7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	

### Exercício Social 31/12/2022

Administrador do Emissor

Claudio Bruni	008.268.688-27	Controle	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.	17.967.948/0001-13	
Sócio e gestor da Ulbrex	N/A	Brasileiro(a) - Brasil

Observação

N/A

Administrador do Emissor

EDUARDO SERUR BRUNI	324.439.038-26	Controle	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.	17.967.948/0001-13	
Sócio e gestor da Ulbrex	N/A	Brasileiro(a) - Brasil

Observação

N/A

Administrador do Emissor

ALAN NERY	230.015.138-37	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.	17.967.948/0001-13	
Analista da Ulbrex	N/A	Brasileiro(a) - Brasil

Observação

N/A

## 7.7 Acordos/seguros de administradores

Nos termos do artigo 15 de seu Estatuto Social, a Companhia indenizará e manterá indenes os membros de seu Conselho de Administração, diretores, membros de comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia (em conjunto ou isoladamente “Beneficiários”), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido pelos Beneficiários por força do exercício regular de suas funções na Companhia.

O parágrafo 1º de referido artigo 15 de seu Estatuto Social descreve situações nas quais a Companhia não indenizará os Beneficiários, a saber: (i) atos praticados fora do exercício das atribuições ou poderes; (ii) atos com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude; (iii) atos praticados em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia; (iv) indenizações decorrentes de ação social prevista no art. 159 da Lei das Sociedades por Ações ou resarcimento de prejuízos de que trata o art. 11, § 5º, II da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976; e (v) outros excludentes de indenização previstos em contrato de indenidade firmado com o Beneficiário.

Ainda, nos termos do parágrafo 2º do artigo 15 de seu Estatuto Social, caso o Beneficiário seja condenado por uma decisão judicial, arbitral ou administrativa, transitada em julgado ou da qual não caiba mais recurso, em virtude de atos praticados nos termos dos itens (i) a (iii) do parágrafo acima, o Beneficiário, além de não fazer jus ao recebimento de indenização pelas penalidades eventualmente impostas, deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas incorridos com a assistência jurídica.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 15 de seu Estatuto Social, o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 15 de dezembro de 2022, a assinatura de acordos de indenidade com seus conselheiros e membros de comitês estatutários.

Os termos e condições de referidos contratos foram redigidos em consonância com o Parecer de Orientação nº 38 da CVM e foram divulgados ao mercado, de modo que os seus termos e condições completos encontram-se disponíveis para consulta.

A Companhia possui também três seguros D&O, totalizando uma cobertura de R\$ 200 milhões, para perdas e danos decorrentes de reclamações apresentadas por terceiros contra os administradores durante o período de vigência da apólice ou durante o período complementar ou suplementar se adquirido, o qual seja resultante da prática de qualquer ato de gestão pelo Segurado ou decorra da sua condição de Conselheiro, Diretor ou representante da Companhia. O seguro possui ainda cobertura adicional contratada para custos de defesa e indenizações decorrentes de danos ambientais.

## 7.7 Acordos/seguros de administradores

Tais apólices possuem vigência até 08 de janeiro de 2024, com prêmio total no valor de R\$ 522.505,83.

A administração da Companhia entende que o seguro D&O e os contratos de indenidade são instrumentos importantes de atração e retenção de bons administradores, que se sentem mais seguros ao assumir a gestão de uma empresa que oferece esse tipo de proteção. Além disso, promovem proteção adequada para que eles possam tomar decisões negociais que impliquem a assunção de riscos compatíveis com os níveis tolerância a riscos fixados no interesse da Companhia, e que restariam comprometidas ou engessadas com a possibilidade de responsabilização civil.

## **7.8 Outras informações relevantes**

Não aplicável.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

- a. **objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Possuímos uma Política de Remuneração (“[Política de Remuneração](#)”) disponível na plataforma de documentos da empresa, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020, e que pode ser consultada nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e de Relações com Investidores da Companhia ([ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas)).

A Política de Remuneração, aplicável à todos os colaboradores da empresa, inclusive aos membros do Conselho de Administração, Diretores estatutários e não estatutários, membros dos Comitês, e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é baseada em uma metodologia, coerente com as melhores práticas existentes no mercado, e tem, por objetivos reter, motivar e aumentar a eficiência de nossos colaboradores, além de atrair os melhores profissionais no mercado.

- b. **práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:**

- (i) **órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam**

A Assembleia Geral fixará, anualmente, a remuneração global dos administradores, determinando a remuneração individual de cada membro do Conselho de Administração, sendo que o Conselho de Administração fixará a remuneração global e individual dos Diretores.

- (ii) **critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

Os membros remunerados do Conselho de Administração e da Diretoria receberão uma remuneração fixa mensal definida de acordo com negociação individual e orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia, observada a Política de Remuneração.

Os objetivos e práticas de remuneração visam reconhecer e remunerar os administradores da Companhia considerando as responsabilidades, o tempo dedicado às funções, as competências e a reputação profissional destes. A Companhia realiza pesquisas salariais para garantir alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade de estratégia de remuneração, a qual abrange tanto a remuneração fixa mensal, recebida a título de pró-labore, quanto a remuneração variável e baseada em ações, no caso da Diretoria. Estas pesquisas levam em consideração uma amostra de empresas dos que atuam no mesmo setor que o da Companhia, além de companhias de porte semelhante ao da Companhia, e busca identificar a prática dessas empresas nos diferentes componentes da remuneração.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

### ***(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor***

O Conselho de Administração avalia anualmente a adequação da Política de Remuneração, avaliando se a remuneração paga aos diretores estatutários condiz com o cargo, responsabilidades e volume de trabalho de cada membro, levando em consideração, ainda, a situação econômico financeira da Companhia.

#### **c. composição da remuneração, indicando**

##### ***(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles***

**Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor**

#### **Conselho de Administração e Comitês**

Os membros do Conselho de Administração da Companhia firmaram, em 20 de julho de 2020, Termos de Renúncia a qualquer remuneração a que os membros pudessem fazer jus desde sua eleição até a destituição do cargo. A partir de julho de 2020, os membros do Conselho de Administração passaram a ser remunerados conforme indicado abaixo.

A remuneração fixa é o elemento básico da remuneração dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos Comitês, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore, definida de acordo com a negociação individual e orientada, dentre outros fatores, pelo tempo dedicado às funções, pelas competências e pela reputação do profissional, o valor dos serviços no mercado de cada membro, assim como por pesquisas de remuneração do setor de atividade e de companhias de porte similar ao da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração estão cobertos pelo Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O). Adicionalmente, a Companhia reembolsará as despesas incorridas pelos membros do Conselho de Administração e dos Comitês como locomoção, acomodação, alimentação e/ou outras relacionadas ao comparecimento em reuniões específicas e que colaborem na prestação do auxílio às práticas da Companhia, mediante recebimento de comprovação do referido gasto pelo Conselheiro ou membros do Comitê.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros da Diretoria, estatutária ou não-estatutária, farão jus exclusivamente à remuneração recebida na qualidade de Diretores. Os membros dos Comitês, estatutários ou não-estatutários, que também sejam membros do Conselho de Administração ou Diretores, estatutários ou não-estatutários, poderão receber remuneração adicional em função de sua participação nos Comitês.

#### **Diretoria Estatutária**

## **8.1 Política ou prática de remuneração**

A remuneração fixa anual é o elemento principal e fundamental da remuneração dos membros da Diretoria, e deverá se basear especialmente no cargo e nas responsabilidades desempenhadas, bem como na experiência individual, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore ou salário, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia.

Os diretores estatutários e não-estatutários da Companhia poderão ser elegíveis aos seguintes benefícios: (i) Auxílio Educação; (ii) Plano de Assistência Médica; (iii) Plano de Assistência Odontológica; (iv) Seguro de Vida; (v) Vale Refeição; (vi) Estacionamento; e (vii) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de uma remuneração variável, que permite à Companhia oferecer retribuição pelo seu desempenho e comportamento, refletindo, ao mesmo tempo, a lucratividade e a situação financeira da Companhia. Tal remuneração é atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da Companhia e a metas individuais de cada diretor.

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de remuneração baseada em ações, nos termos do Plano de Ações Diferidas da Companhia, que permite à Companhia recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia, estimular a consecução dos objetivos sociais, alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores e incentivar o desempenho e favorecer a retenção na Companhia.

Os diretores também podem ser elegíveis ao recebimento de bônus ou participação nos lucros ou gratificações excepcionais, entre outras formas de remuneração variável, que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas aprovadas pelo Conselho de Administração.

### Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal, se e quando instalado, terão sua remuneração determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a legislação aplicável.

### Interesses do Emissor

A Política de Remuneração da Companhia se alinha com seus interesses de curto, médio e longo prazo na medida em que atrela a remuneração da Diretoria às metas financeiras, metas internas de resultados da Companhia e metas individuais, todas voltadas ao plano de negócios da Companhia, visando alinhar os objetivos da Companhia e dos diretores na busca por maior eficiência, rentabilidade e o aumento do valor da Companhia. Ainda, a porção fixa da remuneração busca reconhecer o valor dos cargos e contribuir para a retenção dos administradores, o que proporciona maior estabilidade e qualidade nas atividades da Companhia.

### **Sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais**

## 8.1 Política ou prática de remuneração

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 são:

31 de dezembro de 2023	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	70,98%	0%	29,02%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 são:

31 de dezembro de 2022	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 são:

31 de dezembro de 2021	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	59,10%	40,90%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 são:

31 de dezembro de 2020	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	34,42%	65,58%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

### Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, estando a remuneração global máxima dentro dos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações. A revisão da remuneração fixa é avaliada anualmente tendo em vista as práticas de mercado, sendo os valores incorporados à proposta da administração que é submetida à Assembleia Geral. Como critérios para o reajuste anual da remuneração fixa dos órgãos da administração da Companhia, são considerados: (i) quaisquer mudanças nas atividades prestadas ou nos níveis de remuneração utilizados pelo mercado; e (ii) meritocracia.

A metodologia de cálculo e reajuste da remuneração variável paga à Diretoria segue o determinado na Política de Remuneração da Companhia, aprovada em Reunião do Conselho de Administração

## **8.1 Política ou prática de remuneração**

em 20 de julho de 2020. A Política de Remuneração prevê que a remuneração variável é um elemento discricionário e adicional de remuneração, sendo atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da Companhia e a metas individuais do diretor, pelo que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas determinadas pelo Conselho de Administração.

### **Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

Tendo em vista que a remuneração fixa e os benefícios não são afetados diretamente pelo desempenho individual dos colaboradores da Companhia, não há indicadores específicos para estes elementos da remuneração. Os salários e benefícios praticados estão de acordo com o mercado.

Os indicadores levados em consideração na determinação da remuneração variável fazem parte de um sistema de gestão de metas individuais e das diretrizes estratégicas da Companhia, que consideram os resultados corporativos, resultados individuais e avaliações individuais de metas. As definições do planejamento estratégico da Companhia são consideradas na remuneração variável da Diretoria estatutária e não estatutária, englobando os resultados financeiros das respectivas áreas sob a responsabilidade dos administradores e os resultados financeiros consolidados da Companhia, como faturamento e lucratividade, bem como indicadores operacionais, como nível de satisfação dos clientes, índice de rotatividade de colaboradores, entre outros.

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos a performance da Companhia e o desempenho da Diretoria regularmente, de forma a acompanhar o atingimento das metas, da Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

#### **(ii) razões que justificam a composição da remuneração**

A Companhia analisa sua performance e o desempenho de seus administradores para manter a remuneração de acordo com as práticas de mercado, adequadas à qualidade de seus executivos e dentro de suas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo à melhoria da gestão da Companhia e a permanência de seus executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho no curto prazo.

#### **(iii) a existência de membros não remunerados pela emissora e a razão para esse fato**

Os membros do Conselho de Administração vinculados aos acionistas controladores renunciaram ao recebimento de remuneração pelo cargo exercido na Companhia.

#### **d. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou Controladores diretos ou indiretos**

## 8.1 Política ou prática de remuneração

Não aplicável, tendo em vista que a totalidade da remuneração da administração foi suportada pela Companhia.

### e. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Nos termos da Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de dezembro de 2020, foi aprovado um prêmio, que integrou a remuneração global da Companhia para o exercício em razão da consumação da oferta pública inicial da Companhia, que resultou em um pagamento aos diretores estatutários no valor total de R\$ 3.947.366,01 ("Prêmio"). A alocação do valor foi definida pelo Conselho de Administração e o Prêmio foi quitado no exercício de 2020.

Conforme descrito na Seção 8.4, o Conselho de Administração da Companhia e as sociedades envolvidas em operações societárias poderão, a seu critério, determinar, sem prejuízo de outras medidas que decidirem por equidade, a substituição de ações diferidas emitidas no âmbito do Plano por direitos similares da sociedade sucessora da Companhia, com os ajustes apropriados na quantidade de ações diferidas emitidas no âmbito do Plano.

## 8.2 Remuneração total por órgão

**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	2,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	3,50	2,00	0,00	5,50
Esclarecimento			N/A	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	879.185,55	2.990.000,00	0,00	3.869.185,55
Benefícios direto e indireto	0,00	176.017,29	0,00	176.017,29
Participações em comitês	72.000,00	0,00	0,00	72.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	2.760.000,00	0,00	2.760.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	295.020,00	0,00	295.020,00
<b>Observação</b>	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.		
<b>Total da remuneração</b>	951.185,55	6.221.037,29	0,00	7.172.222,84

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,83	2,58	0,00	8,41
Nº de membros remunerados	3,83	2,58	0,00	6,41
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.024.467,66	2.368.000,00	0,00	3.392.467,66
Benefícios direto e indireto	0,00	123.521,84	0,00	123.521,84
Participações em comitês	43.000,00	0,00	0,00	43.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	1.018.643,25	0,00	1.018.643,25
<b>Observação</b>	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
<b>Total da remuneração</b>	1.067.467,66	3.510.165,09	0,00	4.577.632,75

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	4,00	3,00	0,00	7,00
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	960.000,00	2.652.000,00	0,00	3.612.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	121.312,38	0,00	121.312,38
Participações em comitês	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	N/A	
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
<b>Total da remuneração</b>	1.020.000,00	2.773.312,38	0,00	3.793.312,38

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,50	3,00	0,00	9,50
Nº de membros remunerados	3,75	3,00	0,00	6,75
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	895.407,23	2.584.000,00	0,00	3.479.407,23
Benefícios direto e indireto	0,00	120.852,63	0,00	120.852,63
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	1.872.220,00	0,00	1.872.220,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
<b>Total da remuneração</b>	895.407,23	4.577.072,63	0,00	5.472.479,86

### 8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	2,00	0,00	<b>9,00</b>
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	<b>2,00</b>
Esclarecimento	N/A		N/A	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	2208000,00	0,00	<b>2.208.000,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	3312000,00	0,00	<b>3.312.000,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	2760000,00	0,00	<b>2.760.000,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,83	2,58	0,00	<b>8,41</b>
Nº de membros remunerados	0,00	2,58	0,00	<b>2,58</b>
Esclarecimento	N/A		N/A	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	5273520,00	0,00	<b>5.273.520,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	6718320,00	0,00	<b>6.718.320,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	6718320,00	0,00	<b>6.718.320,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	<b>10,00</b>
Nº de membros remunerados	4,00	3,00	0,00	<b>7,00</b>
Esclarecimento			N/A	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	2889600,00	0,00	<b>2.889.600,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	4334400,00	0,00	<b>4.334.400,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	4334400,00	0,00	<b>4.334.400,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,50	3,00	0,00	<b>9,50</b>
Nº de membros remunerados	3,75	3,00	0,00	<b>6,75</b>
Esclarecimento			N/A	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	4334400,00	0,00	<b>4.334.400,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5779200,00	0,00	<b>5.779.200,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	5056800,00	0,00	<b>5.056.800,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	1872220,00	0,00	<b>1.872.220,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### a. Termos e condições gerais

A Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020 o Plano de Ações Diferidas da Alphaville S.A. (“Plano”), estabelecendo as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos administradores e empregados da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração (“Beneficiários”).

O Plano confere aos Beneficiários o direito a receber uma ação ordinária de emissão da Companhia em determinada data futura para cada ação diferida outorgada (“Ação Diferida”), condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, que tem amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a execução do Plano.

Os termos e as condições de cada Ação Diferida serão estabelecidos em um contrato de outorga (“Contrato de Outorga”) a ser celebrado entre a Companhia e cada Beneficiário, que poderá prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Primeiro Programa de Ações Diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas Companhia (“Primeiro Programa”), aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 16 de dezembro de 2020, contempla a emissão de até 672.474 (seiscentas e setenta e duas mil, quatrocentas e setenta e quatro) Ações Diferidas. Sujeito ao cumprimento das condições para Vesting previstas nos Contratos de Outorga, no Primeiro Programa e no Plano, cada Ação Diferida dará direito ao recebimento futuro pelo Beneficiário de uma Ação da Companhia. O Vesting da outorga de Ações Diferidas ocorrerá em 4 (quatro) parcelas, conforme as datas de Vesting descritas nos Contratos de Outorga.

O Plano tem por objetivo atrair e reter os administradores e empregados da Companhia, concedendo a eles a oportunidade de, sujeitos a determinadas condições, tornarem-se acionistas da Companhia, com vistas a: (i) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (ii) estimular a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (iii) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores; e (iv) incentivar o desempenho e favorecer a retenção da Companhia, na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído.

Ao possibilitar que os administradores e empregados da Companhia se tornem acionistas da Companhia, espera-se que estes tenham incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos planos de crescimento da Companhia.

O Plano alinha o interesse da Companhia e de seus administradores por meio de benefícios de

## **8.4 Plano de remuneração baseado em ações**

acordo com a performance das ações da Companhia. Por meio do Plano, a Companhia busca estimular a melhoria em sua gestão e a permanência de seus administradores e empregados, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e com o desempenho de curto prazo.

Ademais, o Plano visa possibilitar a Companhia obter e manter os serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas, nos termos e condições previstos nos Planos.

### **b. Data de aprovação e órgão responsável**

O Plano foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020, que estabeleceu as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos Beneficiários.

### **c. Número máximo de ações abrangidas**

O Plano estará limitado a uma quantidade máxima de até 3% do total de ações de emissão da Companhia na data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações da Companhia.

### **d. Número máximo de opções e ações diferidas a serem outorgadas**

Cada Ação Diferida assegura ao Beneficiário o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia. Sendo assim, a quantidade de direitos outorgados está atrelada ao limite de diluição descrito acima.

### **e. Condições de aquisição das ações**

O Conselho de Administração poderá aprovar, no âmbito do Plano, anualmente ou em outra periodicidade, Programas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de Ações Diferidas, a distribuição das Ações Diferidas entre os Beneficiários, a data de vigência e as demais respectivas regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano.

Os termos e as condições aplicáveis a cada Beneficiário serão estabelecidos nos Contratos de Outorga celebrados entre a Companhia e os Beneficiários, que poderão prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Conselho de Administração poderá agregar novos Beneficiários aos Programas em curso, de acordo com os seus termos, bem como tratar de forma diferenciada administradores e empregados da Companhia, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia, equiparação ou equidade, a estender a todos as condições que entenda aplicável somente a algum ou alguns.

## **8.4 Plano de remuneração baseado em ações**

A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de Ações Diferidas (“Vesting” ou “tornar-se Madura”) ocorrerá em função do tempo em 4 (quatro) parcelas anuais e iguais (“Parcelas”), quando cada Parcela tornar-se-á Madura.

O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer, no momento da outorga de Ações Diferidas, condições adicionais de Vesting, incluindo condições vinculadas ao desempenho da Companhia e/ou metas de performance.

O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, alterar as regras de Vesting das Ações Diferidas aplicáveis a cada Programa. Tais alterações poderão ser feitas durante a vigência dos Programas, desde que em benefício dos Beneficiários.

### **f. Critérios para a fixação do preço de aquisição ou exercício**

Não aplicável, tendo em vista que as Ações Diferidas não terão custo para o Beneficiário.

### **g. Critérios para a fixação do prazo de exercício**

Conforme indicado no item “e” acima, o Vesting de uma outorga de Ações Diferidas ocorrerá em função do tempo em 4 (quatro) Parcelas.

### **h. Forma de liquidação**

Cada Ação Diferida confere ao seu titular o direito ao recebimento de 1 (uma) ação de emissão da Companhia, estritamente nos termos e condições estabelecidos no Plano.

Para liquidação das Ações Diferidas, a Companhia poderá, nos termos da legislação aplicável, transferir ao Beneficiário ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria. A critério do Conselho de Administração, o pagamento referente às Ações Diferidas poderá ser feito em dinheiro, conforme o valor de mercado da ação de emissão da Companhia na data do pagamento.

A Companhia reduzirá o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues ao Beneficiário resultante do Vesting, de modo a arcar com eventuais tributos incidentes sobre as ações de emissão da Companhia cujo recolhimento seja de responsabilidade da Companhia, entregando ao Beneficiário um número de ações de emissão da Companhia já líquido de eventuais tributos.

### **i. Restrições à transferência das ações**

As Ações Diferidas são pessoais e intransferíveis, não podendo o Beneficiário, em hipótese alguma, ceder, transferir, empenhar ou de qualquer modo alienar a quaisquer terceiros tais Ações Diferidas, nem os direitos e obrigações a elas inerentes, ressalvadas as exceções previstas no Plano, em caso de morte ou invalidez permanente.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

Adicionalmente, as ações de emissão da Companhia recebidas em decorrência do Vesting estarão sujeitas a um lock-up e só estarão livres para negociação a partir do 5º aniversário da data de outorga à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer no momento da outorga de Ações Diferidas condições adicionais de negociação.

### j. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

*Interrupção ou Suspensão do Prazo de Entrega das Ações pelo Diretor de Relações com Investidores*

O Beneficiário receberá as ações de emissão da Companhia correspondentes às Ações Maduras (i.e., Ações Diferidas que tenham cumprido os requisitos de Vesting mas que ainda não tenham sido liquidadas em Ações) no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir da sua data de Vesting, observado o disposto nas políticas e regimentos atuais.

O Diretor de Relações com Investidores poderá, a qualquer tempo, interromper ou suspender o prazo para entrega de ações de emissão da Companhia referentes às Ações Maduras, caso tal prazo coincida com períodos de vedação à negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou tais períodos representem um impedimento legal ou dificultem a capacidade de a Companhia entregar as ações de emissão da Companhia aos Beneficiários dentro do prazo previsto.

*Grupamento, Desdobramento ou Bonificação*

Na hipótese de grupamento, desdobramento, bonificação ou qualquer provento em novas ações, a liquidação das Ações Diferidas será feita com títulos "EX", ajustando-se a quantidade de ações de emissão da Companhia objeto de cada Ação Diferida proporcionalmente ao percentual do grupamento, desdobramento, bonificação ou outro provento em novas ações. Em caso de fração de ações de emissão da Companhia, o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues será arredondado para o número inteiro de ações de emissão da Companhia imediatamente superior.

O Conselho de Administração poderá promover ajustes adicionais aos termos e condições das Ações Diferidas em aberto, se necessário, em função de modificações na estrutura acionária da Companhia, e tal decisão será definitiva e obrigatória.

*Reorganizações e Outras Operações Societárias*

A outorga das Ações Diferidas nos termos do Plano não impedirá a Companhia de se envolver em operações de reorganização societária, tais como transformação, incorporação, fusão, cisão e incorporação de ações.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração da Companhia e as sociedades envolvidas em tais operações poderão, a seu critério, determinar, sem prejuízo de outras medidas que decidirem por equidade, a substituição das Ações Diferidas por direitos similares da sociedade sucessora da Companhia, com os ajustes apropriados na quantidade de Ações Diferidas.

### *Revisão ou Suspensão pelo Conselho de Administração em Virtude de Alteração Significativa*

Qualquer alteração legal significativa no tocante à legislação, regulamentação ou jurisprudência de mercado de capitais, tributária, previdenciária ou trabalhista aplicáveis a planos de incentivo de longo prazo, poderá levar à revisão parcial ou integral do Plano, ou mesmo sua suspensão, a critério do Conselho de Administração.

### *Extinção, Suspensão ou Alteração pela Assembleia Geral, a qualquer tempo*

O Plano poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Plano não afetará a validade e eficácia das Ações Diferidas ainda em aberto concedidas com base nele.

### **k. Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

#### *Desligamento Voluntário ou por Justa Causa*

Em caso de Desligamento Voluntário ou por Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias, observado o disposto nas políticas e regimentos atuais. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévioou indenização.

Para fins do Plano:

- “Desligamento Voluntário” significa o término da relação jurídica do Beneficiário com a Companhia nas hipóteses de desligamento voluntário, pedido de demissão, aposentadoria voluntáriae renúncia ao cargo, substituição ou não reeleição como diretor; e
- “Desligamento por Justa Causa” significa o término da relação jurídica do titular da Ação Diferida com a Companhia por justa causa, nas hipóteses previstas na Consolidação das Leis do Trabalho, conforme redação em vigor à época, no caso dos Beneficiários que sejam empregados e, no caso dos Beneficiários que sejam diretores estatutários na Companhia ou qualquer subsidiária, as seguintes hipóteses: (i) desídia do Beneficiário no exercício das atribuições decorrentes do seu mandato de administrador; (ii) condenação penal por crimes dolosos; (iii) a prática, pelo Beneficiário, de atos desonestos ou fraudulentos contra a Companhia; (iv) qualquer ato ou omissão decorrente de dolo ou culpa do Beneficiário e que seja prejudicial aos negócios, imagem, ou situação financeira da Companhia, desde que devidamente comprovado; (v) violação significativa do instrumento que regule o exercício do mandato de administrador estatutário; (vi)

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

descumprimento do Estatuto Social, Código de Ética e demais políticas da Companhia e disposições societárias aplicáveis ao Beneficiário; e (vii) descumprimento das obrigações previstas na Lei das Sociedades por Ações, aplicável aos administradores de sociedades anônimas, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos artigos 153 a 157 da referida Lei das Sociedades por Ações.

### *Desligamento sem Justa Causa*

Em caso de Desligamento sem Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber (i) todas as Ações Maduras, no prazo de até 60 (sessenta) dias; e (ii) um número pro rata de Ações Diferidas que não estejam Maduras, proporcional ao prazo de Vesting decorrido com relação à Parcela em curso, no mesmo prazo.

O direito indicado no item “(ii)” se aplica unicamente à Parcela cujo prazo de Vesting esteja em curso. As Ações Diferidas referentes às Parcelas remanescentes, cujo prazo de Vesting ainda não tenha se iniciado, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Para fins do Plano, o termo “Desligamento sem Justa Causa” significa o término da relação jurídica do Beneficiário com a Companhia nas hipóteses que não constituam Desligamento por Justa Causa.

### *Morte ou Invalidez*

No caso de morte ou invalidez permanente do Beneficiário, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Salvo determinação em contrário do Conselho de Administração, a liquidação de Ações Diferidas em caso de morte ou invalidez permanente será feita em dinheiro, em até 60 dias contados da data da morte ou invalidez permanente. A Companhia realizará o pagamento aos herdeiros, sucessores e/ou cônjuges meeiros do Beneficiário ou, a seu exclusivo critério, depositará o valor correspondente em conta bancária vinculada, pendente conclusão de eventuais procedimentos de inventário e/ou sucessão.

Adicionalmente, o Conselho de Administração poderá estabelecer tratamento particular para casos e situações especiais durante a vigência do Plano, desde que não sejam prejudicados os direitos já concedidos aos Beneficiários. Tal tratamento particular não constituirá precedente invocável por outros Beneficiários.

## **8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

## **8.6 Outorga de opções de compra de ações**

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

## 8.7 Opções em aberto

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

## **8.8 Opções exercidas e ações entregues**

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

## 8.9 Diluição potencial por outorga de ações

**Remuneração baseada em ações sob forma de ações prevista para o exercício social a ser encerrado em 31/12/2024**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários – 3º Vesting	0,00	0,26% (59.004 ações / nº total de ações da Alphaville)

**Remuneração baseada em ações sob forma de ações para o exercício social a ser encerrado em 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	5,83	2,58
Nº de membros remunerados	0,00	2,58
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários – 1º e 2º Vesting	0,00	0,90% (404.601 ações x 50%) / nº total de ações da Alphaville

**Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2022**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

**Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2021**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,50	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

**Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2020**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	5,00	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

## 8.9 Diluição potencial por outorga de ações

### Plano de Ações Diferidas

#### Primeiro Programa – outorga realizada em 04/01/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,50	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00
Data de outorga	-	04/01/2021
Quantidade de ações outorgadas	-	404.601
Prazo máximo para entrega das ações	-	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	-	lock-up por 5 (cinco) anos contados da data de outorga, à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano.
Valor justo das ações na data da outorga	-	23,61
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	-	9.552.629,61 (404.601 x 23,61)

Não foram realizadas outras outorgas nos últimos três exercícios, e não há previsão de realização de outorgas no exercício social corrente.

## 8.10 Outorga de ações

### Plano de Ações Diferidas

#### Primeiro Programa – outorga realizada em 04/01/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,50	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00
Data de outorga	-	04/01/2021
Quantidade de ações outorgadas	-	404.601
Prazo máximo para entrega das ações	-	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	-	<i>lock-up</i> por 5 (cinco) anos contados da data de outorga, à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano.
Valor justo das ações na data da outorga	-	23,61
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	-	9.552.629,61 (404.601 x 23,61)

Não foram realizadas outras outorgas nos últimos três exercícios, e não há previsão de realização de outorgas no exercício social corrente.

## 8.11 Ações Entregues

**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	5,83	2,58	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,58	0,00
Nº de ações	0	141.675	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	7,19	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	4,85	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	331.519,50	0,00
Esclarecimento	N/A		N/A

**Exercício Social: 31/12/2022**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	7,00	3,00	
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	N/A		

**Exercício Social: 31/12/2021**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	6,50	3,00	
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	N/A		

## 8.12 Precificação das ações/opções

### a. Modelo de precificação

#### Valor justo do Plano

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

A valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido.

### b. Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Vide premissas descritas no item (a) supra.

### c. Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Não aplicável.

### d. Forma de determinação da volatilidade esperada

Não aplicável.

### e. Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Vide características descritas no item (a) supra.

## 8.13 Participações detidas por órgão

A participação detida pelos membros da administração no capital social da Companhia em 7 de março de 2024 correspondia aos valores abaixo:

Alphaville S.A.			
Órgão	Ações	Valores mobiliários conversíveis em ações	Total
Conselho de Administração	69.441	0	69.441
Diretoria	390.524	0	390.524
Conselho Fiscal	0	0	0
<b>Total</b>	<b>459.965</b>	<b>0</b>	<b>459.965</b>

## **8.14 Planos de previdência**

Na data deste Formulário de Referência, não há planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

## 8.15 Remuneração mínima, média e máxima

### Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	2,58	3,00	3,00	5,83	7,00	6,50
Nº de membros remunerados	2,58	3,00	3,00	3,83	4,00	3,75
Valor da maior remuneraçãoReal	1.599.419,87	1.092.000,00	2.065.420,00	267.800,99	240.000,00	240.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	1.035.611,69	780.000,00	1.195.400,00	76.666,67	240.000,00	177.333,64
Valor médio da remuneraçãoReal	1.360.529,10	924.437,46	1.525.690,88	267.485,03	240.000,00	238.775,26

### Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário pagos no ano de 2023 (não pagamos bônus) + o valor de ações transferidas (1º e 2º Vesting – Stock Grant), sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano e o valor de ações transferidas;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano e o valor de ações transferidas; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios pagos (não pagamos bônus) e o valor de ações transferidas. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	
31/12/2022	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário pagos no ano de 2022 (não pagamos bônus), sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e benefícios pagos (não pagamos bônus). Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	
31/12/2021	<p>Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos no ano de 2021, sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	

	<b>Conselho de Administração</b>	
	<b>Observação</b>	<b>Esclarecimento</b>
<b>31/12/2023</b>	<p>Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2022, sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	
<b>31/12/2022</b>	<p>Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2022, sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	
<b>31/12/2021</b>	<p>Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2021, sendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano;</li> <li>(ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e</li> </ul> <p>O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.</p>	

## 8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

Não existem quaisquer arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

## 8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

**Previsão para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	20,00
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	n/a

**Previsão para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	25,00
Diretoria Estatutária	0,00
Conselho Fiscal	NA

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	25,00
Diretoria Estatutária	0,00
Conselho Fiscal	NA

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

## **8.18 Remuneração - Outras funções**

Nos exercícios sociais de 2020, 2021 e 2022, a Companhia possuiu um membro do Conselho de Administração que recebe remuneração específica pela sua participação no Comitê de Auditoria. Os valores recebidos a esse título estão devidamente indicados nas tabelas contidas no item 8.2 acima.

**8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada**

Não aplicável, tendo em vista que a remuneração de administradores foi suportada integralmente pela Companhia.

## **8.20 Outras informações relevantes**

Não existem outras informações que a Companhia julgue relevante.

## 9.1/9.2 Identificação e Remuneração

<b>Código CVM do Auditor</b>	<b>011274</b>			
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>		
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda	Juridica	10.830.108/0001-65		
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>			
17/04/2023	17/04/2023			
<b>Descrição dos serviços prestados</b>				
Os serviços contratados compreendem: (i) revisão das informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e das informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting da Companhia referente aos trimestres a findarem em 31 de março de 2023.				
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>				
A remuneração total dos auditores independentes referente aos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de março de 2023 será aproximadamente de R\$ 69.177,00.				
<b>Justificativa da substituição</b>				
A rescisão contratual se fez necessária por razões comerciais.				
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa</b>				
N/A				

---

<b>Código CVM do Auditor</b>	<b>004715</b>			
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>		
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda	Juridica	61.366.936/0001-25		
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>			
21/07/2023	21/07/2023			
<b>Descrição dos serviços prestados</b>				
Os serviços contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais da Companhia preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e demonstrações consolidadas da Companhia preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, do exercício à findar-se em 31 de dezembro de 2023; (ii) revisão das informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e das informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting da Companhia referente aos trimestres a findarem em 30 de junho e 30 de setembro de 2023.				
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>				
A remuneração total dos auditores independentes referente aos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 será aproximadamente de R\$ 910.139,94.				
<b>Justificativa da substituição</b>				
Não houve substituição dos auditores independentes.				
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa</b>				
N/A				



### **9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia, ou pessoas de seu grupo econômico, declara que não contratou auditores, ou pessoas a eles ligadas, para prestar outros serviços além da auditoria descrita nos itens 9.1/9.2 acima.

A Companhia adota políticas que estabelecem procedimentos para evitar e endereçar a existência de conflitos de interesse, transferência de valores ou serviços, ou perda de independência de seus auditores independentes.

Dentre tais políticas estão (i) a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, aprovada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020, que estabelece as regras que devem ser observadas em todas as transações comerciais da Companhia envolvendo suas Partes Relacionadas e outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses, e (ii) o Código de Ética e Conduta da Companhia, aprovado em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 que estabelece regras adicionais para evitar a existência de conflitos de interesses.

Neste sentido, os interesses da Companhia devem prevalecer sobre interesses particulares dos colaboradores ou de terceiros e tal ordem deverá orientar toda e qualquer tomada de decisão relacionada direta ou indiretamente a Companhia, respeitando os princípios de ética previstos no Código de Ética e Conduta, ao que aos colaboradores da Companhia, bem como terceiros prestadores de serviços, é proibido obter qualquer tipo de vantagem ou favorecimento pessoal por meio do cargo e atividades exercidas na Companhia, ou para a Companhia.

#### **9.4 Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 10.1A Descrição dos recursos humanos

### Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	106	96	0	0	0
Não-liderança	48	52	0	0	0
TOTAL = 302	154	148	0	0	0

### Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	3	138	12	33	0	0	16
Não-liderança	1	71	3	11	0	0	14
TOTAL = 302	4	209	15	44	0	0	30

### Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	91	102	9
Não-liderança	1	89	10
TOTAL = 302	92	191	19

### Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	17	0	176	9	0
Não-liderança	0	2	0	96	2	0
TOTAL = 302	0	19	0	272	11	0

### Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	2	17	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	149	123	0	0	0
Sul	3	8	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 302	154	148	0	0	0

### Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	1	11	0	6	0	0	1
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	2	190	15	36	0	0	29
Sul	1	8	0	2	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL = 302	4	209	15	44	0	0	30
-------------	---	-----	----	----	---	---	----

**Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária**

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	4	13	2
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	85	170	17
Sul	3	8	0
Exterior	0	0	0
<b>TOTAL = 302</b>	<b>92</b>	<b>191</b>	<b>19</b>

## 10.1 Descrição dos recursos humanos

Descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações:

(a) número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico da Companhia, abranjam a identidade autodeclarada de gênero, identidade autodeclarada de cor ou raça, faixa etária e outros indicadores de diversidade que a Companhia entenda relevantes

Encontram-se detalhadas, a seguir, as informações relativas ao número de colaboradores da Companhia, segregados por atividade desempenhada e localização geográfica, em 31 de dezembro de 2023. Os números apresentados não incluem os estagiários e Pessoas Jurídicas contratadas, mas consideram seus Conselheiros remunerados e não remunerados.

### Hierarquia

#### Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
<b>Não-liderança</b>	106	96	0	0	0
<b>Liderança</b>	48	52	0	0	0
<b>Total</b>	<b>154</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros*	Prefere não responder
<b>Não-liderança</b>	3	138	12	33	0	0	16
<b>Liderança</b>	1	71	3	11	0	0	14
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>209</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

\* Outros: Albino e Mulato

#### Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 até 50 anos	Acima de 50 anos
<b>Não-liderança</b>	91	102	9
<b>Liderança</b>	1	89	10
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>191</b>	<b>19</b>

#### Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
<b>Não-liderança</b>	0	17	0	176	9	0
<b>Liderança</b>	0	2	0	96	2	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>272</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

### Localização geográfica

#### Quantidade de empregados por localização geográfica e gênero

## 10.1 Descrição dos recursos humanos

	Feminino	Masculino	Não-binário	Outros	Prefere não responder
<b>Norte</b>	0	0	0	0	0
<b>Nordeste</b>	2	17	0	0	0
<b>Centro-Oeste</b>	0	0	0	0	0
<b>Sudeste</b>	149	123	0	0	0
<b>Sul</b>	3	8	0	0	0
<b>Exterior</b>	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	154	148	0	0	0

### Quantidade de empregados por localização geográfica e cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros*	Prefere não responder
<b>Norte</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nordeste</b>	1	11	0	6	0	0	1
<b>Centro-Oeste</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sudeste</b>	2	190	15	36	0	0	29
<b>Sul</b>	1	8	0	2	0	0	0
<b>Exterior</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	4	209	15	44	0	0	30

\* Outros: Albino e Mulato

### Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 até 50 anos	Acima de 50 anos
<b>Norte</b>	0	0	0
<b>Nordeste</b>	4	13	2
<b>Centro-Oeste</b>	0	0	0
<b>Sudeste</b>	85	170	17
<b>Sul</b>	3	8	0
<b>Exterior</b>	0	0	0
<b>Total</b>	92	191	19

### (b) Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

31/12/2023				Atividade
Estado	Obras	Escritório	Total	Descrição
CE	158	0	158	Serviços de topografia, infra estrutura, drenagem, rede esgoto, controle tecnológico, limpeza, portaria, serviço de meio ambiente.
MS	75	0	75	Serviços de topografia, vigilância e zeladoria, execução de redes elétrica, construção do canteiro.
PI	41	0	41	Controle de portaria e segurança, infra estrutura, drenagem, rede esgoto.
ES	12	0	12	Limpeza do empreendimento - Obra encerrada
PR	162	0	162	Portaria, limpeza e vigilância e controle tecnológico, pavimentação, topografia, edificação do clube, muro.
MG	34	0	34	Topografia, Abertura de vala, serviço de limpeza, laboratório, portaria e terraplanagem.
BA	62	0	62	Serviços de topografia, infra estrutura, drenagem, rede esgoto, controle tecnológico, limpeza, portaria, serviço de meio ambiente.
SP Obras SP Escritório (com PJ)	183	20	203	Obras: Serviços de portaria e limpeza, terraplanagem e drenagem, topografia, pavimentação, instalações elétricas, muro, controle tecnológico, água e esgoto. Escritório: Serviços de motoboy, limpeza, contas a receber, tecnologia da informação, marketing, contabilidade, gestão de sócios e Studio Alpha. PJs: para as áreas do Comercial, Planejamento Financeiro, Negócios, Fiscal, Gente e Gestão e Operações Financeiras/Contas a Pagar.
<b>Total</b>	<b>727</b>	<b>20</b>	<b>747</b>	

\* Sem ALE

## 10.1 Descrição dos recursos humanos

### (c) índice de rotatividade

O índice de rotatividade dos empregados da Companhia foi de 25,07% em 2023.

31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
25,07%	27,47%	42,47%

(TurnOver Total, desconsiderando estagiários, conselheiros e diretores)

## 10.2 Alterações relevantes

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 deste Formulário de Referência.

## 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

### (a) política de salários e remuneração variável

A Alphaville oferece remuneração competitiva com o mercado para atrair e reter talentos ajudando-os a alcançar seus objetivos de curto, médio e longo prazo. Considerando o modelo de negócios da Alphaville, reter profissionais qualificados e experientes é essencial para o crescimento da Companhia, de modo que a estratégia de remuneração da Alphaville inclui mecanismos que incentivam seus colaboradores a permanecer por longo prazo, equilibrando seu desenvolvimento e crescimento com os seus resultados e o valor agregado para os acionistas.

A tabela salarial da Alphaville segue uma metodologia e é atualizada anualmente conforme o dissídio. Além disso, também são realizadas pesquisas salariais para garantir o alinhamento com as melhores práticas do mercado e manter a competitividade da estratégia de remuneração, além de buscas constantes de referências de empresas e consultorias.

A Alphaville concede, ainda, reajustes por mérito e promoção, de modo a reconhecer e recompensar o desempenho de cada colaborador com base nas avaliações de desempenho individuais periódicas, orçamento e análise de faixas salariais, conforme política de Cargos e Salários.

A política de Cargos e Salários é uma ferramenta que possibilita a Companhia organizar os cargos e salários de maneira justa, transparente e atrativa, através de diretrizes estratégicas de negócio e metodologia detalhadas ao longo do padrão.

A metodologia de Cargos e Salários serve para aplicar, de forma clara, as movimentações salariais, de cargo e de áreas, e definir os critérios para cada situação, de modo a assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidade e salários de cada cargo e de maneira coerente com o mercado de trabalho.

Com relação a remuneração variável, a Alphaville tem uma política de bônus com múltiplos salariais agressivos e atrelada ao atingimento dos resultados pela Companhia.

### (b) política de benefícios

A Alphaville possui uma política unificada de benefícios, de modo a seguir as Convenções Coletivas de Trabalho das regiões de atuação, conforme legislação aplicável. Os colaboradores são elegíveis a benefícios diversos, em alguns casos de acordo com o nível.

#### (i) Subsídio Educação;

### 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

- (ii) Plano de Assistência Médica;
- (iii) Plano de Assistência Odontológica;
- (iv) Reembolso de aluguel (colaboradores transferidos elegíveis conforme política);
- (v) Vale Refeição/Alimentação;
- (vi) Ajuda de Custo para Mudança (colaboradores transferidos elegíveis conforme política);
- (vii) Seguro de Vida;
- (viii) Vale Transporte;
- (ix) Auxílio Creche;
- (x) Extensão de licença maternidade e paternidade;
- (xi) *Dayoff* no mês do aniversário;
- (xii) Jornada Flexível;
- (xiii) Trabalho Híbrido (escritório);
- (xiv) Auxílio *Home Office*/Telefonia; e
- (xv) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

**(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:**

A Companhia não possuía plano de outorga de opções de ações nos exercícios sociais anteriores a 2020. Em 2020, um novo plano de remuneração baseado em ações da Companhia foi aprovado, o Plano de Ações Diferidas da Alphaville S.A., cujos principais termos e condições estão descritos no item 8.4 deste Formulário de Referência.

**(d) razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social**

### 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior remuneração individual (ano)	Remuneração total anual do indivíduo mais bem pago da organização R\$ 1.649.150
Mediana da remuneração dos empregados (ano)	Remuneração total anual média de todos os empregados (excluindo o mais bem pago e os estagiários) R\$ 130.341
Razão entre a maior remuneração individual e a mediana da remuneração dos empregados	Remuneração total anual do indivíduo mais bem pago da organização dividido pela Remuneração total anual média de todos os empregados (excluindo o mais bem pago e os estagiários) - Proporção: 12,65

## 10.4 Relações entre emissor e sindicatos

A Alphaville tem um bom relacionamento com seus empregados e com os sindicatos que os representam, a saber:

SINDICATO PATRONAL	SINDICATO LABORAL
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDUSCON-SP	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE SÃO PAULO – SINTRACON-SP SINDICATOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL DAS REGIÕES
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO PESADA DO ESTADO DO PARANÁ	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS CONSTR ESTR PAV MONT TER PUB PRIV EST PR
SINDICATO NACIONAL DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO PESADA - INFRAESTRUTURA – SINICON	SINDICATO DOS TRAB IND DA CONST EST PAV OBRAS T ESTADO BA
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO PESADA NO ESTADO DE MG	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO PESADA DE MINAS GERAIS
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO PESADA DO CEARÁ - SINCONPE/CE	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO DE ESTRADA, PA
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO PESADA NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - SINDOCOPES	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS C CIVIL M E P PAVIMENTACAO E TERRAPLANAGE SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS CIM CONST CIVIL TERRAP PAVI SUL EES
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUCAO PESADA DO EST SP	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO PESADA - INFRAESTRUTURA E AFINS DO ESTADO DE SÃO PAULO
SINDICATO NACIONAL DA INDÚSTRIA DA CONSTRUCAO PESADA – PI	SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO DE ESTRADAS, PAVIMENTACAO E OBRAS DE TERRAPLENAGEM EM GERAL NO ESTADO DO PIAUÍ

Base de Referência: dezembro/2023

Os sindicatos patronal e laboral se reúnem para renegociação das cláusulas convencionadas.

Os profissionais da Alphaville nunca estiveram envolvidos em movimento de greve, paralisação ou manifestações.

## **10.5 Outras informações relevantes**

Todas as informações relevantes relacionadas a esta Seção 10 foram descritas nos itens.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

**11.1. - Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável pela sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia busca manter os mais elevados padrões de Governança Corporativa. Para tanto, a Companhia adota as práticas de Governança Corporativa previstas no Regulamento do Novo Mercado da B3, busca atender às boas práticas de governança corporativa recomendadas pelo Código Brasileiro de Governança Corporativa – Companhias Abertas, bem como possui uma Política de Transações com Partes Relacionadas Administração de Conflitos de Interesses.

A Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses da Companhia (“[Política de Partes Relacionadas](#)”), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 28 de abril de 2022, estabelece as regras que devem ser observadas em suas transações comerciais que envolvam Partes Relacionadas (conforme definidas na Política de Partes Relacionadas), bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses.

O objetivo da Política de Partes Relacionadas é o de fornecer orientações à conduta dos administradores da Companhia e dos administradores de suas controladas, de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas (i) de acordo com os seus interesses, em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado, e de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral.

Cada Transação com Partes Relacionadas (conforme definido na Política de Partes Relacionadas) em potencial informada deverá ser analisada pelo Departamento Jurídico e/ou pelo Departamento de Compliance para determinar se ela de fato constitui uma Transação com Partes Relacionadas sujeita aos procedimentos da Política de Partes Relacionadas. O Departamento Jurídico e/ou pelo Departamento de Compliance deverá classificar as transações considerando (i) o montante envolvido e (ii) se elas dizem respeito a uma operação dentro do curso normal dos negócios ou não, para determinar os órgãos competentes responsáveis por sua avaliação e análise e, se aplicável, sua aprovação de acordo com a Política de Partes Relacionadas.

A Política de Partes Relacionadas abrange e regulamenta: (i) os procedimentos e os responsáveis pela identificação das partes relacionadas e pela classificação de operações como uma Transação com Partes Relacionadas; (ii) os critérios que devem ser observados para a realização de uma Transação com Partes Relacionadas; (iii) os procedimentos para auxiliar a identificação de situações individuais que possam envolver conflitos de interesses; e (iv) as instâncias de aprovação de uma transação

## 11.1 Regras, políticas e práticas

com partes relacionadas, a depender do valor envolvido ou da transação ser realizada dentro ou fora do curso normal dos negócios.

São vedadas as Transações entre Partes Relacionadas (i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado (conforme definido na Política de Partes Relacionada); (ii) formas de remuneração de assessores, consultores e intermediários que gerem conflito de interesses com a Companhia, os administradores, os acionistas ou classes de acionistas; (iii) concessão de empréstimos em favor do controlador e dos administradores; (iv) com Partes Relacionadas que não estejam exercendo atividades comumente exercidas por elas; e (v) operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais da Companhia e/ou de suas controladas, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros.

Além disso, a Lei das Sociedades por Ações proíbe conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em seu detimento; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida por meio de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente no website da Companhia [ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas\\_bemcomo](http://ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas_bemcomo) fisicamente em sua sede social.

## 11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
TG Core Asset Ltda.	01/01/2022	13.600.000,00	0	R\$ 13,6 milhões	N/A	0
<b>Relação com o emissor</b>	O Sr. Diego Siqueira é membro do Conselho de Administração da Companhia, sócio-diretor da TG Core Asset Ltda. e controlador indireto da SPE AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda. e SPE RE Lotes Negócios Imobiliários Ltda.					
<b>Objeto contrato</b>	O objeto do contrato é a compra e venda de unidades imobiliárias – lotes de diversos empreendimentos das subsidiárias da Companhia					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não aplicável tendo em visto que as operações já foram quitadas.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	As unidades foram alienadas como parte dos negócios da Companhia e serviram para atender a necessidades de capital de giro.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					
<b>Especificação Posição Contratual</b>						

## 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

### (n) Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

O Estatuto Social e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia estabelecem um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas. Adicionalmente, as práticas de governança corporativa, recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do Novo Mercado e na Lei das Sociedades por Ações são aplicadas.

### (o) Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

A transação observa, à época da contratação, condições praticadas pelo mercado, tendo sido praticada de acordo com a política vigente da Companhia. Ainda, foi firmada por escrito, com especificação de suas principais características e condições, tais como preço, prazo e eventual garantia, sendo o pagamento compensatório avaliado de acordo com outras operações semelhantes praticadas pelo mercado em geral.

### **11.3 Outras informações relevantes**

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas gerenciando a sobra e necessidade de caixa. Os recursos são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, para o pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses saldos ativos e passivos decorrente da gestão de caixa centralizado não possuem datas de vencimento específicas, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE, podendo não observar os procedimentos previstos na Política.

O modelo de negócios da Companhia e de suas coligadas e controladas está baseado em contratos de parceria com proprietários de terrenos, que disponibilizam a terra onde a Companhia e suas coligadas e controladas desenvolvem os loteamentos/empreendimentos imobiliários, sem a necessidade de aquisição por parte da Companhia, suas coligadas e controladas.

Neste sentido, os parceiros mencionados acima, referem-se aos proprietários dos terrenos nos quais os empreendimentos são desenvolvidos, e sem os quais a Companhia, suas coligadas e controladas não conseguiram desenvolver sua atividade. Eventualmente referidos proprietários dos terrenos, podem figurar como sócios do empreendimento, em estrutura de Sociedades de Propósito Específico (SPE) e/ou consórcios.

Os valores apresentados na rubrica das Demonstrações Financeiras “partes relacionadas”, referem-se à conta corrente decorrente dos fluxos diários de recursos entre as controladas da Companhia (direta ou indiretamente) e as SPE’s e consórcios, ativos ou passivos.

A administração da Companhia entende que o saldo de conta corrente é decorrente do seu modelo de negócios e não representa favorecimento a minoritários ou terceiros.

## 12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
31/03/2024		2.471.262.296,37
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
195.330.061	0	195.330.061

Tipo Capital	Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
31/03/2024		2.471.262.296,37
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
195.330.061	0	195.330.061

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
31/03/2024		2.471.262.296,37
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
195.330.061	0	195.330.061

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2020		6.300.632.855,65
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
0	0	0

## 12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

<b>Valor mobiliário</b>	<b>Bônus de Subscrição</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Bônus de Subscrição – Série 1
<b>Data de emissão</b>	22/05/2023
<b>Data de vencimento</b>	14/07/2025
<b>Quantidade</b>	147
<b>Valor total</b> R\$	0,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	0,00
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Conversibilidade</b>	Sim
<b>Condição conversibilidade efeitos sobre capital-social</b>	<p><b>da</b> Preço de Exercício e Quantidade de Ações. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição – Série 1 e a quantidade de novas Ações a serem subscritas e integralizadas estarão vinculados aos lançamentos da Companhia no Período de Lançamentos, conforme definido abaixo, e será determinado da seguinte forma:</p> <p>(i) caso o maior Valor Lançamentos (conforme definido abaixo) em qualquer um dos Períodos de Lançamentos (conforme definido abaixo) seja maior que R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais):</p> <p>A. o preço de exercício para cada 1 (uma) Nova Ação será de R\$28,50 (vinte e oito reais e cinquenta centavos), ou, no caso de ocorrer um ou mais aumentos de capital da Companhia previamente ao exercício do Bônus de Subscrição – Série 1, e o preço de emissão de Ações da Companhia em qualquer destes aumentos de capital for inferior a R\$28,50 (vinte e oito reais e cinquenta centavos), então o preço de emissão passará automaticamente a ser equivalente ao menor dentre os preços de emissão de referidos aumentos de capital prévios; e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação;</p> <p>(ii) caso o maior Valor Lançamentos em qualquer um dos Períodos de Lançamentos seja maior que R\$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais) e menor ou igual a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais):</p> <p>A. o preço de exercício para cada 1 (uma) nova Ação será de R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos), que corresponde a 82,45% (oitenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do preço de exercício no caso do item "i" acima, ou, no caso de ocorrer um ou mais aumentos de capital da Companhia previamente ao exercício do Bônus de Subscrição – Série 1, e o preço de emissão de Ações da Companhia em qualquer destes aumentos de capital for inferior a R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos), então o preço de emissão passará automaticamente a ser equivalente a 82,45% (oitenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do menor dentre os preços de emissão de referidos aumentos de capital prévios; e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu Titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação; e</p> <p>(iii) caso o Valor Lançamentos em ambos os Períodos de Lançamentos seja igual ou menor que R\$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais):</p> <p>A. o preço de exercício por cada 1 (uma) nova Ação será de R\$0,01 (um centavo de real); e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu titular o direito de subscrever 1 (uma) nova Ação.</p>

## 12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

“Valor Lançamentos” corresponderá ao valor geral de vendas (“VGV”) dos empreendimentos imobiliários lançados pela Companhia (ou suas subsidiárias) no mercado durante um dos Períodos de Lançamentos; sendo certo que somente serão considerados para o cálculo do VGV o VGV dos empreendimentos imobiliários lançados pela Companhia em que, até a data do cálculo do VGV, tenham sido vendidas unidades correspondentes a pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do VGV de tal empreendimento.

“Período de Lançamentos” corresponderá a (i) o período de 12 (doze) meses contados de 5 de abril de 2022, ou (ii) o período de 12 (doze) meses contados de 5 de abril de 2023.

Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição – Série 1 poderá ser exercido 1 (uma) única vez, por discricionariedade de seu titular, no período entre:

- (i) o 5º (quinto) dia útil após a divulgação do Valor Lançamentos referente ao primeiro Período de Lançamentos, caso o referido Valor Lançamentos seja maior que R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), ou senão, o 5º (quinto) dia útil após a divulgação do Valor Lançamentos referente ao segundo Período de Lançamentos, o que ocorrer primeiro (“Início Período Subscrição”); e
- (ii) o segundo aniversário do Início Período Subscrição (“Fim Período Subscrição”).

Entre o Início Período Subscrição e o Fim Período Subscrição, o titular poderá exercer o Bônus de Subscrição – Série 1 nas seguintes janelas

Não

### Possibilidade resgate

### Características dos valores mobiliários de dívida

Juros Não aplicável  
 Garantia e, se real, Descrição do bem objeto Não aplicável  
 Crédito quirografário ou subordinado Não aplicável  
 Eventuais restrições impostas ao emissor em relação: Não aplicável  
 à distribuição de dividendos Não aplicável  
 à alienação de determinados ativos Não aplicável  
 à contratação de novas dívidas Não aplicável  
 à emissão de valores mobiliários Não aplicável  
 à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas Não aplicável  
 O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato Não aplicável

Quaisquer alterações aos direitos assegurados pelos Bônus de Subscrição dependerão de aprovação do seu titular e aprovação em assembleia geral da Companhia.

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Bônus de subscrição emitidos como vantagem adicional aos subscritores de ações na oferta privada de ações da Companhia realizada em 04/04/2023. Para mais informações, consultar o Aviso aos Acionistas de 22/5/2023.

### Outras características relevantes

#### Valor mobiliário

#### Bônus de Subscrição

#### Identificação do valor mobiliário

Bônus de Subscrição – Série 2

#### Data de emissão

22/05/2023

#### Data de vencimento

05/04/2025

#### Quantidade

147

#### Valor total R\$

0,00

#### Saldo Devedor em Aberto

0,00

#### Restrição a circulação

Não

#### Conversibilidade

Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Valor mobiliário</b>	<b>Bônus de Subscrição</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Bônus de Subscrição – Série 1
<b>Data de emissão</b>	22/05/2023
<b>Data de vencimento</b>	05/04/2024
<b>Quantidade</b>	6.199.419
<b>Valor nominal global</b>	0,00
<b>R\$</b>	
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	0,00
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Conversibilidade</b>	Sim
<b>Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social</b>	<p>Preço de Exercício e Quantidade de Ações. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição – Série 1 e a quantidade de novas Ações a serem subscritas e integralizadas estarão vinculados aos lançamentos da Companhia no Período de Lançamentos, conforme definido abaixo, e será determinado da seguinte forma:</p> <p>(i) caso o maior Valor Lançamentos (conforme definido abaixo) em qualquer um dos Períodos de Lançamentos (conforme definido abaixo) seja maior que R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais):</p> <p>A. o preço de exercício para cada 1 (uma) Nova Ação será de R\$28,50 (vinte e oito reais e cinquenta centavos), ou, no caso de ocorrer um ou mais aumentos de capital da Companhia previamente ao exercício do Bônus de Subscrição – Série 1, e o preço de emissão de Ações da Companhia em qualquer destes aumentos de capital for inferior a R\$28,50 (vinte e oito reais e cinquenta centavos), então o preço de emissão passará automaticamente a ser equivalente ao menor dentre os preços de emissão de referidos aumentos de capital prévios; e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação;</p> <p>(ii) caso o maior Valor Lançamentos em qualquer um dos Períodos de Lançamentos seja maior que R\$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais) e menor ou igual a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais):</p> <p>A. o preço de exercício para cada 1 (uma) nova Ação será de R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos), que corresponde a 82,45% (oitenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do preço de exercício no caso do item “i” acima, ou, no caso de ocorrer um ou mais aumentos de capital da Companhia previamente ao exercício do Bônus de Subscrição – Série 1, e o preço de emissão de Ações da Companhia em qualquer destes aumentos de capital for inferior a R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos), então o preço de emissão passará automaticamente a ser equivalente a 82,45% (oitenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do menor dentre os preços de emissão de referidos aumentos de capital prévios; e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu Titular o direito de subscrever 0,5 (meia) nova Ação; e</p> <p>(iii) caso o Valor Lançamentos em ambos os Períodos de Lançamentos seja igual ou menor que R\$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais):</p> <p>A. o preço de exercício por cada 1 (uma) nova Ação será de R\$0,01 (um centavo de real); e</p> <p>B. cada Bônus de Subscrição – Série 1 conferirá ao seu titular o direito de subscrever 1</p>

(uma) nova Ação.

“Valor Lançamentos” corresponderá ao valor geral de vendas (“VGV”) dos empreendimentos imobiliários lançados pela Companhia (ou suas subsidiárias) no mercado durante um dos Períodos de Lançamentos; sendo certo que somente serão considerados para o cálculo do VGV o VGV dos empreendimentos imobiliários lançados pela Companhia em que, até a data do cálculo do VGV, tenham sido vendidas unidades correspondentes a pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do VGV de tal empreendimento.

“Período de Lançamentos” corresponderá a (i) o período de 12 (doze) meses contados de 5 de abril de 2022, ou (ii) o período de 12 (doze) meses contados de 5 de abril de 2023.

**Prazo de Exercício.** Cada Bônus de Subscrição – Série 1 poderá ser exercido 1 (uma) única vez, por discricionariedade de seu titular, no período entre:

(i) o 5º (quinto) dia útil após a divulgação do Valor Lançamentos referente ao primeiro Período de Lançamentos, caso o referido Valor Lançamentos seja maior que R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), ou senão, o 5º (quinto) dia útil após a divulgação do Valor Lançamentos referente ao segundo Período de Lançamentos, o que ocorrer primeiro (“Início Período Subscrição”); e

(ii) o segundo aniversário do Início Período Subscrição (“Fim Período Subscrição”).

Entre o Início Período Subscrição e o Fim Período Subscrição, o titular poderá exercer o Bônus de Subscrição – Série 1 nas seguintes janelas

<b>Possibilidade resgate</b>	Não
<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	Juros Não aplicável Garantia e, se real, Descrição do bem objeto Não aplicável Crédito quirografário ou subordinado Não aplicável Eventuais restrições impostas ao emissor em relação: Não aplicável à distribuição de dividendos Não aplicável à alienação de determinados ativos Não aplicável à contratação de novas dívidas Não aplicável à emissão de valores mobiliários Não aplicável à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas Não aplicável O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato Não aplicável
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Quaisquer alterações aos direitos assegurados pelos Bônus de Subscrição dependerão de aprovação do seu titular e aprovação em assembleia geral da Companhia.
<b>Outras características relevantes</b>	Bônus de subscrição emitidos como vantagem adicional aos subscritores de ações na oferta privada de ações da Companhia realizada em 04/04/2023. Para mais informações, consultar o Aviso aos Acionistas de 22/5/2023.
<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da primeira emissão da AL Empreendimentos S.A. (SUCED)
<b>Data de emissão</b>	09/10/2013
<b>Data de vencimento</b>	15/11/2033
<b>Quantidade</b>	4.667
<b>Valor nominal global</b>	467.700.000,00
<b>R\$</b>	
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	516.811.701,39

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, e com aviso prévio aos Debenturistas, nos termos da Cláusula 6.31 abaixo, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, de 15 (quinze) dias da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: I. 0 (zero), caso o resgate antecipado ocorra até 9 de dezembro de 2021, exclusive; II. 1,00% (um por cento), caso o resgate antecipado ocorra entre 9 de dezembro de 2021, inclusive e 9 de dezembro de 2022, exclusive; III. 0,80% (oitenta centésimos por cento), caso o resgate antecipado ocorra entre 9 de dezembro de 2022, inclusive, e 9 de dezembro de 2023, exclusive; IV. 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), caso o resgate antecipado ocorra entre 9 de dezembro de 2023, inclusive, e 9 de dezembro de 2024, exclusive; e V. 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), caso o resgate antecipado ocorra entre 9 de dezembro de 2024, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Características dos valores mobiliários de dívida

Juros Sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"):

- (a) a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) até 30 de junho de 2017 (exclusive), de 2,29% (dois inteiros e vinte e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;
- (b) a partir de 30 de junho de 2017 (inclusive) até 9 de junho de 2021 (exclusive), de 3,05% (três inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;
- (c) exceto conforme disposto na alínea (d) abaixo, a partir de 9 de junho de 2021 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos; e
- (d) exclusivamente no período compreendido entre 1º de agosto de 2022 (inclusive) e 30 de setembro de 2022 (exclusive), de 5,3425% (cinco vírgula três quatro dois cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.
- (e) exclusivamente no período compreendido entre 30 de setembro de 2023 (inclusive) e 09 de dezembro de 2023 (exclusive), de 4,198% (quatro inteiros e cento e noventa e oito milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;
- (f) a partir de 15 de dezembro de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) de 2,0000% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;

Garantia e, se real, Descrição do bem objeto Garantia Fidejussória e Solidariedade Passiva. A Fiadora se obriga, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadora, codevedora solidária, principal pagadora e solidariamente (com a Companhia) responsável por todas as Obrigações, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos códigos Civil e de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações, foi constituída (mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos), em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"):

I. da totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Outorgantes da Cessão Fiduciária, presentes e futuros, decorrentes dos respectivos Acordos de Parceria identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e dos Instrumentos de Compra e Venda (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, observada a proporção

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.  Não estão incluídos no quórum mencionado acima: I. os quórums expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e II. as alterações, que somente poderão ser propostas pela Companhia, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação, (a) das disposições listadas a seguir; (b) de qualquer dos quórums previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures, exceto pela convolução para a espécie com garantia real; (g) de qualquer das Garantias; (h) da criação de evento de repactuação; (i) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (j) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (k) da criação de evento de oferta facultativa de resgate antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.
<b>Outras características relevantes</b>	As debêntures, originalmente emitidas pela AL Empreendimentos S.A. foram transferidas para a Companhia no âmbito da transação que resultou na alienação de tal sociedade para o Fundo Flama.
<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da quarta emissão da AL Empreendimentos S.A. e 3ª emi
<b>Data de emissão</b>	10/11/2017
<b>Data de vencimento</b>	09/12/2024
<b>Quantidade</b>	58.200
<b>Valor nominal global R\$</b>	58.200.000,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	14.086.809,63
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	A Emissora poderá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI pela Securitizadora, mediante notificação à Debenturista, com pelo menos 15 (quinze) dias corridos de antecedência, formalizando a data em que será realizado o Resgate Antecipado. O resgate antecipado será realizado por meio do pagamento pela Emissora, com recursos próprios, do Valor Nominal Unitário da Debênture, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da respectiva atualização monetária e Remuneração das Debêntures, calculada de forma pro rata temporis, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento. Até a Data de Vencimento das Debêntures ajustada conforme acima, acrescidos, caso sejam devidos, dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais.

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	<p>Juros Debêntures Taxa DI – CDI+3,9%</p> <p>Debêntures IPCA – IPCA acrescido exponencialmente à média das taxas internas de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2022</p> <p>Garantia e, se real, Descrição do bem objeto Para assegurar o pagamento dos valores devidos aos titulares das Debêntures, bem como todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas Devedora ou pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações (“Obrigações Garantidas”), as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais (“Garantias”):</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária das quotas de determinadas sociedades do grupo econômico da Emissora, de acordo com a celebração de “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”.</p> <p>Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de lotes ou unidades autônomas de determinados empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Desenvolvedoras, sob a forma de loteamento ou sob a forma de incorporação imobiliária, constituída por meio da celebração dos respectivos “Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”.</p> <p>Crédito quirografário ou subordinado Não aplicável Eventuais restrições impostas ao emissor em relação:</p> <p>à distribuição de dividendos Constitui Hipótese de Vencimento Antecipado Automático que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures a distribuição de dividendos, redução de capital social, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>à alienação de determinados ativos Não há à contratação de novas dívidas Não há à emissão de valores mobiliários Não há</p> <p>à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas Constitui Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático que acarreta o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures a ocorrência de fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo a Emissora, salvo se ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico, desde que não afetem, alterem ou impactem, de qualquer forma, as Garantias.</p> <p>Também constitui Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático que acarreta o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures a redução de capital da Emissora sem a prévia e expressa aprovação pela assembleia geral dos titulares dos CRI.</p> <p>Constitui Hipótese de Vencimento Antecipado Automático que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures a transformação ou pedido de transformação do tipo societário da Emissora.</p> <p>O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato Não há</p>
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	A modificação das condições das Debentures e da Escritura de Emissão de Debentures, deverá ser aprovada por Debenturistas que representem 50% (cinquenta por cento) das Debentures em circulação
<b>Outras características relevantes</b>	As debêntures, originalmente emitidas pela AL Empreendimentos S.A. foram transferidas para a Companhia no âmbito da transação que resultou na alienação de tal sociedade para o Fundo Flama.
<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única para col
<b>Data de emissão</b>	27/07/2021
<b>Data de vencimento</b>	20/07/2027

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Quantidade</b>	100.675
<b>Valor nominal global R\$</b>	100.776.498,99
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	94.713.169,53
<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	As debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado, ou sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação dos patrimônios separados dos Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A debenturista emitirá 1 Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia real imobiliária, para representar integralmente os créditos imobiliários, que serão utilizados como lastro em operação de emissão dos CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	A Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, nos termos da escritura de debêntures, resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures, com o consequente resgate antecipado facultativo dos CRI. O valor do cálculo de resgate será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das debêntures, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração, (b) do Prêmio de 2,00% até 27 de julho de 2023 (inclusive) ou de 1,00% a partir de 28 de julho de 2023 até a data do vencimento (inclusive), incidente sobre (i) o Valor Nominal Atualizado ou ao Saldo do Valor Atualizado das debêntures, e (ii) a Remuneração.
<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	Juros remuneratório de 8% durante prazo desde a primeira data de integralização até o dia 20 de janeiro de 2023 (exclusive) (“Período Inicial”) e 7,5% após o término do Período Inicial (“Remuneração”). Garantia e, se real, Descrição do bem objeto Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização dos lotes ou unidades autônomas de empreendimentos do grupo econômico da Companhia, constituída proporcionalmente à participação da Companhia e das Sociedades Desenvolvedoras nos empreendimentos, conforme o caso. Crédito quirografário ou subordinado Quirografário. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação: Sim. à distribuição de dividendos A Companhia não poderá realizar distribuição de dividendos, redução de capital, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na escritura de debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório. à alienação de determinados ativos Não há. à contratação de novas dívidas Não há. à emissão de valores mobiliários Não há. à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas A Companhia não poderá realizar pedido de transformação do tipo societário de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, realizar operações de redução de capital, fusão, cisão, mudanças de controle, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo a Companhia, salvo se dentro do mesmo Grupo Econômico, o que fica desde já permitido, desde que não alterem ou impactem, de qualquer forma, as garantias. Entende-se por Grupo Econômico as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Companhia. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato Não há. Qualquer alteração à escritura somente poderá ser considerada válida se formalizada por escrito em instrumento próprio assinado pelas partes.
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	
<b>Outras características relevantes</b>	As debêntures, originalmente emitidas pela AL Empreendimentos S.A. foram transferidas para Companhia no âmbito da transação que resultou na alienação de tal sociedade para o Fundo Flama.

**12.4 Número de titulares de valores mobiliários**

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	4	0
Bônus de Subscrição	14	0	1

## 12.5 Mercados de negociação no Brasil

As ações ordinárias de emissão da Companhia e os bônus de subscrição estão admitidos à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

## 12.6 Negociação em mercados estrangeiros

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

## 12.7 Títulos emitidos no exterior

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.

## 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

### (a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Em relação à Primeira Emissão de debêntures da Companhia, datada de 20 de dezembro de 2018, os recursos líquidos arrecadados pela Companhia, tiveram destinação distinta em relação a cada Série:

(i) Por meio da Emissão das Debêntures de Primeira Série, os recursos obtidos foram utilizados para pagamento do preço de aquisição de Debêntures da Alphaville.

(ii) Em relação aos recursos líquidos arrecadados pela Companhia por meio da Emissão das Debêntures de Segunda Série, estes foram utilizados no curso ordinário dos negócios da Companhia, e de quaisquer de suas subsidiárias, parcialmente para fins de financiamento à Alphaville, e no pagamento de valores devidos pela Alphaville e suas subsidiárias a autoridades em âmbitos Federais, Estaduais ou Municipais, assim como contribuições devidas ao Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Os recursos captados também foram utilizados para desenvolver ou finalizar projetos da Alphaville e suas subsidiárias. Adicionalmente, os recursos também foram utilizados para o pagamento de valores oriundos de processos, litígios, disputas, reclamações, arbitragens, mediações e outros procedimentos perante tribunais ou painéis judiciais, administrativos ou arbitrais relacionados à Alphaville e suas subsidiárias. Recursos captados também foram destinados para outros fins permitidos em lei, sendo que a capitalização da Alphaville pela Companhia teve prioridade de reembolso sobre quaisquer outras debêntures detidas ou dívidas concedidas por qualquer afiliada da Companhia à Alphaville.

Em relação à Segunda Emissão de Debêntures da Companhia, datada de 31 de maio de 2019 os recursos obtidos foram destinados para satisfazer necessidades de recomposição de caixa e capital de giro da Alphaville, através da concessão direta de recursos e através da prestação de garantia a instituição financeira para viabilizar uma operação de empréstimo.

Em relação à oferta pública inicial com esforços restritos de distribuição primária de ações da Companhia, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e com a entrega de bônus de subscrição como vantagem adicional aos subscritores das ações, datada de 9 de dezembro de 2020, os recursos obtidos serão destinados para: (i) pagamento de contratos financeiros; (ii) investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas; (iii) despesas administrativas, de vendas e gerais; e (iv) capital de giro.

### (b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição.

## 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

### (c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição.

## 12.9 Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem divulgadas.

### 13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Klausner Henrique Monteiro da Silva	Diretor Presidente	Registrado	
Eduardo Ramos Canonico	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	

### 13.1 Declaração do diretor presidente

#### Declaração do Diretor Presidente

Klausner Henrique Monteiro da Silva, brasileiro, engenheiro civil, casado, detentor da Cédula de Identidade RG 26.870.678-5, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 251.391.458-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Bairro Vila Gertrudes, São Paulo/SP, CEP 04794-000, na qualidade de Diretor Presidente da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Bairro Vila Gertrudes, São Paulo/SP, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00 (“Companhia”), para fins do item 13.1 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 março de 2022 (“ResoluçãoCVM 80”) em especial aos arts. 15 a 20; e c) o conjunto de informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e os riscos inerentes às suas atividades.



Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

### 13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

#### Declaração do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Eduardo Ramos Canonico, brasileiro, casado, economista, Portador da Cédula de Identidade RG n.º 23.191.373-4, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.619.358-05, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Bairro Vila Gertrudes, São Paulo/SP, CEP 04794-000, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Bairro Vila Gertrudes, São Paulo/SP, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00 (“Companhia”), para fins do item

13.1 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM 80, em especial aos arts. 15 a 20; e c) o conjunto de informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e os riscos inerentes às suas atividades.



Eduardo Ramos Canonico Diretor Financeiro e de Relações com  
Investidores

### **13.1 Declaração do diretor de relações com investidores**