

ALPHAVILLE S.A.

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

A SER REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2021

São Paulo, 29 de março de 2021.

Senhores Acionistas,

A Administração da Alphaville S.A. ("Companhia" ou "Alphaville") submete à apreciação dos Senhores Acionistas a presente Proposta da Administração ("Proposta") em relação às matérias constantes da ordem do dia contida no edital de convocação para a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada, de modo exclusivamente virtual, às 9h30, horário de Brasília, do dia 29 de abril de 2021, com participação por meio do sistema eletrônico Microsoft Teams.

Alphaville S.A.

Índice

1. Informações sobre as matérias objeto de deliberação p. [3]
2. Proposta da Administração p. [5]
3. Anexo I: Item 10 do Formulário de Referência da Companhia p. [8]
4. Anexo II: Item 13 do Formulário de Referência da Companhia p. [•]

1. Informações sobre as matérias objeto de deliberação

Todas as informações e documentos previstos na Instrução CVM nº 481/09 (“Instrução CVM 481”) relacionados às matérias a serem deliberadas na Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada às 9h30, horário de Brasília, do dia 29 de abril de 2021, de modo exclusivamente virtual, com participação por meio do sistema eletrônico Microsoft Teams (“AGO” ou “Assembleia”), assim como as demais informações e documentos relevantes para o exercício do direito de voto pelos acionistas estão disponíveis aos acionistas na sede e no website de relações com investidores da Companhia (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>), no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”) (www.gov.br/cvm) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (www.b3.com.br).

Conforme Edital de Convocação publicado na forma da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”), a Assembleia terá a seguinte ordem do dia:

(1) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;

(2) examinar, discutir e votar a proposta de destinação do prejuízo apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 à conta de prejuízos acumulados da Companhia; e

(3) fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2021.

A Proposta da Administração para as matérias da ordem do dia da Assembleia está descrita neste documento.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2. Proposta da Administração

Em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480 (“CVM”), de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 480”), e na Instrução CVM 481, e visando à instrução dos Acionistas quanto às matérias a serem deliberadas na Assembleia, disponibiliza-se nesse documento a proposta da administração da Companhia acerca das matérias a serem submetidas à deliberação dos Acionistas na Assembleia, bem como as informações relevantes para o exercício do direito de voto pelos Acionistas.

(1) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

O relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram aprovados pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 29 de março de 2021, e publicados no jornal O Dia de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em suas edições de 30 de março de 2021.

Além dos demais documentos aplicáveis, de acordo com a Instrução CVM 481, os documentos abaixo encontram-se disponíveis para consulta na página de Relações com Investidores (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>), na página da CVM (www.gov.br/cvm) e na página da B3 (www.b3.com.br):

- Demonstrações Financeiras;
- Relatório dos Auditores Independentes;
- Relatório da Administração;
- Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria Estatutário;
- Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência e nos termos da Instrução CVM 481, que também consta no Anexo I desta Proposta;

A Administração propõe a aprovação das contas dos administradores, do relatório da administração e das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

(2) Examinar, discutir e votar a proposta de destinação do prejuízo apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 à conta de prejuízos acumulados da Companhia.

Conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia e nos comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência constante do Anexo I desta proposta, o resultado apurado no exercício de 2020 foi de prejuízo de R\$ 306.709.915,94 (trezentos e seis milhões, setecentos e nove mil, novecentos e quinze reais e noventa e quatro centavos).

Dessa forma, a Administração propõe que o prejuízo apurado no exercício seja destinado à conta de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 189 da Lei das S.A.

(3) Fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2021.

A Administração da Companhia propõe a fixação da remuneração global dos administradores, a ser paga no exercício social de 2021, no valor total de até R\$ 11.803.970,00 (onze milhões, oitocentos e três mil, novecentos e setenta reais), incluindo remuneração fixa e remuneração baseada em ações.

De acordo com o entendimento manifestado pelo Colegiado da CVM em reunião realizada em 8 de dezembro de 2020 (Processo CVM nº 19957.007457/2018-109), os encargos sociais de ônus do empregador não estão abrangidos pelo conceito de “benefício de qualquer natureza” de que trata o artigo 152 da Lei nº 6.404/76. Portanto, tais encargos não foram considerados para fins da proposta de remuneração global dos administradores ora submetida.

Para mais informações sobre a proposta de remuneração da administração, vide o item 13 do Formulário de Referência, constante do Anexo II.

A Política de Remuneração de Administradores da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020 e está disponível para consulta no website de relações com investidores da Companhia (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>) e no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm>).

(4) Instalação do Conselho Fiscal.

Apesar de não constar na ordem do dia da AGO, a lei faculta aos acionistas titulares de mais de 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Nesse sentido, por exigência legal, o Boletim de Voto a Distância contém a seguinte pergunta simples:

“4. Deseja solicitar a instalação do conselho fiscal, nos termos do art. 161 da Lei nº 6.404, de 1976?
[] Sim [] Não [] Abster-se”

A Companhia sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem “não” ou “abster-se” quanto à solicitação da instalação desse órgão, por entender que o Comitê de Auditoria Estatutário, que tem como missão assegurar a operacionalização dos processos de auditoria interna e externa, dos mecanismos e controles relacionados à gestão de riscos e a coerência das políticas financeiras com as diretrizes estratégicas e o perfil de risco do negócio, já desempenha adequadamente as funções de fiscalização, dispensando a instalação do Conselho Fiscal, o que resultaria em aumento de custos para a Companhia sem benefícios claros.

Até o momento, a Administração informa que não houve solicitação de inclusão de candidatos ao Conselho Fiscal no Boletim de Voto a Distância, conforme permitido nos termos da Instrução CVM 481.

Dessa forma, os acionistas que optarem pela entrega do boletim de voto a distância não terão condição de conhecer os nomes, currículos e outras informações relevantes de eventuais candidatos que venham a ser indicados posteriormente, até mesmo na própria Assembleia, bem como participar da eleição, caso acionistas titulares de mais de 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia votem a favor do pedido de instalação do Conselho Fiscal (considerando a soma dos votos presenciais e a distância).

Assim, para evitar o risco de que os acionistas que optarem pelo voto a distância inadvertidamente contribuam para a eleição de candidatos (i) indicados e apoiados por acionistas detentores de percentual ínfimo ou minimamente representativo do capital, e/ou (ii) cujos nomes e currículos e outras informações relevantes para uma decisão informada não tenham sido divulgados quando do preenchimento do Boletim de Voto a Distância, sem prejuízo ao disposto no artigo 21-L da Instrução CVM 481, a Administração sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem “não” ou “abster-se” na resposta à pergunta simples nº 4.

* * *

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO I

Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência e nos termos da Instrução CVM 481

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO II

Item 13 do Formulário de Referência da Companhia

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

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

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

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

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

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

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

Nesse sentido, foram tomadas as seguintes medidas:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (home office) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados. O retorno ao escritório foi programado de forma gradativa em sistema de rodízio e excluindo integrantes do grupo de risco, respeitando as determinações das autoridades;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais. Estas obras foram retomadas conforme orientação das autoridades competentes e adotando protocolos de higiene e segurança para proteger os trabalhadores próprios e terceiros ;
- Lançamentos e Vendas – Durante o ano fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line. A Companhia conseguiu, com sucesso, implementar em 2020 um processo 100% online de vendas. Postergamos os lançamentos de diversos empreendimentos previstos para 2020 e retomamos em dezembro, com os empreendimentos Terras Alpha Nova Esplanada e Ceará Comercial 5, respeitando todas as medidas e orientações governamentais vigentes.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas de estoque entre os meses de março a maio. Este impacto foi minimizado por (i) um volume de vendas dos lançamentos realizados na primeira quinzena de março de 2020 superior ao planejado; (ii) uma recuperação das vendas de estoque a partir de maio, resultando em vendas de estoque acima do esperado para os meses de junho a dezembro de 2020; (iii) redução na efetivação de distrato originados pelos clientes e (iv) conclusão com êxito da Oferta Pública Inicial de Ações, que somou recursos líquidos de R\$291 milhões em dezembro de 2020.

.

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

Em reforço aos fatores que minimizaram o impacto caixa da pandemia de coronavírus, a Companhia também reduziu gastos através de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva. O resultado destas medidas foi uma redução de nas saídas de caixa operacional da companhia em 2020.

Embora a geração de caixa operacional nos últimos meses tenha sido afetada pela pandemia, ao analisar o desempenho dos últimos anos como um todo, a Companhia apresenta tendência de melhora em sua geração de caixa operacional. Conforme apresentado no quadro abaixo, o fluxo de caixa operacional foi de -R\$92,8 milhões em 2018, -R\$93,4 milhões em 2019 e -R\$ 63,4 em 2020. Considerando as operações de cessão de direitos creditórios (conforme mencionado no item 3.2 acima) o fluxo de caixa operacional, somado às cessões de direitos creditórios foi de -R\$139,0 milhões em 2018, -R\$105,1 milhões em 2019 e em R\$ 91,9 em 2020. A retomada em 2019 de lançamentos após os anos de crise severa no mercado imobiliário foi fundamental para a evolução apresentada. À parte o impacto sofrido pela pandemia, a Administração enxerga tendência positiva de recuperação do caixa operacional, considerando não apenas a retomada de lançamentos, mas também a expectativa de diminuição dos níveis de distrato, manutenção das despesas administrativas em níveis baixos e, além dos fatores internos, os recentes estímulos ao mercado imobiliário, como redução de taxa de juros e incentivo ao financiamento, por exemplo.

Nos termos da tabela abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório até o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 (em R\$ mil):

(Em milhares de reais,)	2020	2019	
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	91.884	-105.083	-138.970
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-63.417</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>155.301</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>

O caixa financeiro também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No exercício social findo em 2020, a Alphaville realizou operações de cessão de direito creditório na modalidade FIDIC, captando um total de R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$ 65 milhões no mesmo período. Em complemento às operações realizadas ao longo de 2020, a Companhia realizou em dezembro sua oferta inicial de ações, a qual resultou em uma entrada de caixa líquida de R\$291 milhões.

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

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

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

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

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

Receita Bruta	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)	159	1.001	1.202	799	240	232	59	105
Lucro Bruto (R\$ MM)	54	405	535	308	(352)	(155)	(155)	(63)

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

A Companhia encerrou o ano de 2019 com uma tendência positiva em seus resultados e a manteve em 2020, apesar da crise ocasionada pelo coronavírus, podendo ser demonstrado pela manutenção dos níveis de receita bruta nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e. O lucro bruto nos exercícios findos em 2019 e 2018 foi melhor em relação a 2017, refletindo a melhora das condições do mercado imobiliário pós crise. Essa tendência de recuperação permanece no resultado da Companhia em no exercício findo em 2020, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao exercício findo em 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 419,8 milhões, uma variação de R\$ 403,4 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 823,2 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 371,0 milhões inferior ao prejuízo líquido de R\$ 790,8 milhões apurado em 31 de dezembro de 2018. A tendência de melhora observada decorre da melhora dos dois principais fatores que impactaram os resultados nos últimos anos: distratos e alavancagem.

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

Adicionalmente, a redução no prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, também é consequência da redução no volume da dívida líquida ocorrida ao final de 2019 com a conversão das debêntures conversíveis. Também vale mencionar que a Companhia deu importantes passos no processo de reestruturação financeira, principalmente com o alongamento do perfil de dívidas, o que permite que a Companhia consiga enfrentar os desafios de curto prazo e viabilizar os investimentos necessários para desenvolver seu modelo de negócios.

Em 31 de dezembro de 2020, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 1,50, contra 1,71 em 31 de dezembro de 2019 e 1,79 em 31 de dezembro de 2018. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 1,21, contra 1,31 em 31 de dezembro de 2019 e 0,91 em 31 de dezembro de 2018.

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

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Ativo Circulante	947.064	808.547	1.031.467
Passivo Circulante	630.004	470.779	573.343
Liquidez Corrente	150,33%	171,75%	179,90%
Liquidez Geral	120,89%	131,85%	91,16%

Em 31 de dezembro de 2020 o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi de 4,79x, ante 3,14x em 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2018 o índice não é aplicável, considerando o patrimônio líquido negativo reportado para o período.

A posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 344,1 milhões e dívida líquida de R\$ 634,6 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 a dívida líquida foi de R\$ 937,4 milhões, enquanto, em 31 de dezembro de 2018 foi R\$ 2.147,8 milhões.

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

(b) Estrutura de Capital

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

Em dezembro de 2020, a estrutura de capital foi reforçada pela oferta pública inicial de ações no valor de R\$306 milhões.

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

A capacidade de pagamento da Companhia é reforçada pelos R\$344 milhões de liquidez (caixa + aplicação financeira) e também pelo índice de liquidez corrente de 1,5. Ainda, não foi identificado pelos auditores externos nenhum risco que possa impactar o adimplemento pela Companhia de seus compromissos financeiros a curto prazo.

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

As principais fontes de financiamento foram: geração de caixa proveniente de seus ativos, a capacidade da companhia de acessar o mercado bancário e de capitais para contratação de operações de financiamento e securitizações e, também, a captação de R\$306 milhões por meio da oferta inicial de ações.

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

As principais fontes de financiamento são: o valor disponível em caixa e aplicações financeiras da Companhia, assim como a capacidade da Companhia para acessar no mercado bancário e capitais para contratação de novos endividamentos e/ou rolagem de suas dívidas e também securitizações.

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

O endividamento bruto da Companhia encerrou o ano de 2020 em R\$998 milhões e o endividamento líquido em R\$635 milhões. Essas dívidas foram contraídas por meio de debêntures ou CCBs. Em sua grande maioria, possuem taxa de juros indexadas ao CDI e garantias de recebíveis. A tabela abaixo apresenta o cronograma de amortização da dívida:

(R\$ milhões)	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
Dívida Bruta Corporativa	98	142	274	115	349	979

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

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes

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

Tipo de Operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cédula de Crédito Bancário	Mar/22 a Dez/23	Pre 15,53% / CDI +3,5% a CDI+10,56%	126.651	142.315	172.170	164.277
Nota Promissória Mútuo	-	110% do CDI	-	-	32.915	50.347
			-	8.632	11.436	0
Total			126.651	150.947	216.521	214.624
		Parcela Circulante	50.167	57.465	86.058	92.582
		Parcela não circulante	76.484	93.482	130.463	122.042

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

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

Emissões	Principal	Remuneração Anual	Vencimento Final	2020	2019	2018	2017
Primeira emissão	640.146	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	642.011	629.770	663.385	701.763
Segunda emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Maio de 2020	-	-	550.025	445.748
Terceira emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Fevereiro de 2021	-	-	737.134	493.403
Quarta emissão	48.771	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	48.948	53.552	56.481	-
Sétima emissão	30.680	CDI+5,85%	Março de 2022	30.874	40.249	-	-
Primeira emissão – primeira série – Investidora	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	65.299	61.697	-	-
Primeira emissão – segunda série – Investidora	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	64.910	61.329	-	-
				852.042	846.597	2.007.025	1.640.914
Parcela circulante				58.419	18.455	137.904	41.763
Parcela não circulante				793.623	828.142	1.869.121	1.599.151

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

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

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

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

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

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

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

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

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações

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

pecuniárias decorrentes de seus contratos financeiros.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

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

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pelo Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, 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 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expressoem reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	AH
Receita operacional					

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

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

Receita operacional líquida

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

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 63,0

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

milhões representando uma redução quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$ 155,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

Despesas com vendas

As Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 21,3 milhões comparativamente a R\$ 39,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 17,7 milhões ou 45,23%. Essa redução é decorrente principalmente dos ganhos de eficiência no processo de comercialização dos lotes por outros canais, especialmente canais digitais em decorrência da COVID-19.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 68,1 milhões comparativamente a R\$ 64,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou um aumento de R\$ 3,4 milhões ou 5,33%. Excluindo os efeitos não recorrentes, do estorno da provisão da participação nos lucros ocorrida em 2019, no valor de R\$ 8,9 milhões e gastos na realização de oferta pública da controlada AUSA em 2020 no valor de R\$ 4,6 milhões, as despesas gerais e administrativas apresentaram uma redução de 13% no exercício de 2020.

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

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

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 115,0 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 394,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que representou uma redução de R\$ 280 milhões ou 70,87%. Essa variação decorre basicamente da redução dos juros sobre os empréstimos do período em função da redução das dívidas, notadamente da redução das debêntures decorrentes da conversão em capital, ocorrida em dezembro de 2019, no montante de R\$ 1.652,8 milhões.

Prejuízo do período

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

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(em milhares de reais, exceto lucro por ação)	Exercício social encerrado em 31		Exercício social encerrado em 31		AH
	de dezembro de 2019	AV	de dezembro de 2018	AV	
expressoem reais)					
Receita operacional					
líquida	164.200	100,00%	52.039	100,00%	215,53%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(319.474)	-194,56%	(206.545)	-396,90%	54,68%
Prejuízo bruto operacional	(155.274)	-94,56%	(154.506)	-296,90%	-0,50%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(38.951)	-23,72%	(42.209)	-81,11%	-7,72%
Despesas gerais e administrativas	(81.432)	-49,59%	(101.831)	-195,68%	-20,03%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(5.930)	-3,61%	(5.710)	-10,97%	3,85%

10. Comentários dos diretores / 10.1 Condições financeiras/patrimoniais

	2019	2019	2018	2018	2018
Amortização de mais-valias					
Outras (despesas)					
receitas operacionais	(144.204)	-87,82%	(102.767)	-197,48%	40,32%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(426.491)	-259,74%	(407.720)	-783,49%	4,60%
Despesas financeiras	(402.493)	-245,12%	(387.077)	-743,82%	3,98%
Receitas financeiras	7.770	4,73%	10.343	19,88%	-24,87%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(821.214)	-500,13%	(784.454)	-1507,44%	4,69%
Imposto de renda e contribuição social Corrente	(2.023)	-1,23%	(6.631)	-12,74%	-69,49%
Imposto de renda e contribuição social Diferido	0	0,00%	243	0,47%	-100,00%
Total de imposto de renda e contribuição Social	(2.023)	-1,23%	(6.388)	-12,28%	-68,33%
Prejuízo do exercício	(823.237)	-501,36%	(790.842)	-1519,71%	4,10%
Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores	(331.826)	-202,09%	(242.746)	-466,47%	-36,70%
À Controladora	(491.411)	-299,28%	(548.096)	-1053,24%	-10,34%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(7,15)		(7,97)		

Receita operacional líquida

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

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

Prejuízo Bruto Operacional

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

Despesas com vendas

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

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

Despesas gerais e administrativas

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

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

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

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

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

Prejuízo do exercício

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

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

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

	<u>Em 31.12.2020 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>Em 31.12.2019 (em milhares de reais)</u>	<u>AV (em %)</u>	<u>AH (em%)</u>
Ativo					
Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	21.227	0,92	23.087	1,04	-8,06
Aplicações Financeiras	322.860	14,07	37.024	1,66	772,03
Contas a Receber	202.711	8,83	209.529	9,41	-3,25
Lotes a comercializar	366.101	15,95	481.333	21,62	-23,94
Demais contas a receber	34.165	1,49	57.574	2,59	-40,66
Total do ativo Circulante	947.064	41,26	808.547	36,32	17,13
Não circulante					
Contas a receber	501.248	21,84	571.139	25,66	-12,24
Lotes a comercializar	211.897	9,23	235.044	10,56	-9,85
Dividendos a Receber	2.156	0,09	3.211	0,14	-32,86
Valores a receber de partes relacionadas	6.316	0,28	731	0,03	764,02
Outros créditos	64.068	2,79	34.067	1,53	88,06
Investimentos em controladas	23.426	1,02	28.526	1,28	-17,88
Imobilizado	34.279	1,49	30.689	1,38	11,70
Intangível	504.797	21,99	514.081	23,09	-1,81
Total do ativo não circulante	1.348.187	58,74	1.417.488	63,68	-4,89
Total do ativo	2.295.251	100	2.226.035	100,00	3,11

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

	Em 31.12.2020 (em milhares reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares reais)	AV (em %)	AH (em%)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	50.167	2,19	57.465	2,58	-12,70
Debêntures	58.419	2,55	18.455	0,83	216,55
Fornecedores	91.608	3,99	95.683	4,30	-4,26
Salários, encargos sociais, impostos e participações	49.060	2,14	36.281	1,63	35,22
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	137.462	5,99	70.123	3,15	96,03
Repasses a efetuar a sócios	15.544	0,68	39.257	1,76	-60,40
Incorporadores					
Dividendos a pagar	402	0,02	1.529	0,07	-73,71
Valores a pagar para partes relacionadas	944	0,04	731	0,03	29,14
Obrigações com cessões de direitos creditórios	91.412	3,98	36.230	1,63	152,31
Outras obrigações	109.896	4,79	84.443	3,79	30,14
Provisão para demandas judiciais	25.090	1,09	30.582	1,37	-17,96
Obrigações com acionistas	0	0	-	0	0
Total do Passivo Circulante	630.004	27,45	470.779	21,15	33,82
Não Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	76.484	3,33	93.482	4,20	-18,18
Debêntures	793.623	34,58	828.142	37,20	-4,17
Aquisição de participações societárias	25.039	1,09	23.297	1,05	7,48
Provisão para demandas judiciais	133.057	5,80	105.617	4,74	25,98
Provisão para garantia	17.859	0,78	22.957	1,03	-22,21
Obrigações com cessões de direitos creditórios	153.523	6,69	53.405	2,40	187,47
Outras obrigações	68.989	3,01	90.672	4,07	-23,91
Total do Passivo não circulante	1.268.574	55,27	1.217.572	54,70	4,19
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.581.004	68,88	1.259.893	56,60	24,98
Reserva de capital	1.060.071	46,19	909.657	40,86	16,54
Ações em tesouraria	(5107)	-0,22	(5.107)	-0,23	0
Prejuízos acumulados	(2.243.451)	-97,74	(1.936.742)	-87,00	15,84
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	392.517		232.808	0	0
Participação de acionistas não controladores	4.156	0,18	304.877	13,70	-98,64
Total do Patrimônio Líquido	396.673	17,28	537.685	24,15	-26,23
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	2.295.251	100,00	2.226.036	100,00	3,11

Aplicações Financeiras

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

Contas a receber (circulante e não circulante)

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

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o estoque de lotes a comercializar era de R\$ 578,0 milhões, em comparação com R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 138,4 milhões ou 19,32%, se deu principalmente pelas vendas de lotes em estoque, no montante de R\$ 94,4 milhões, combinada com a redução da Provisão de Distratos no montante de R\$ 44,0 milhões.

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

Passivo

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

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

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

Debêntures (circulante e não circulante)

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

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

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

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido foi de R\$ 396,7 milhões, representando uma redução de R\$ 141,0 milhões, quando comparado ao patrimônio líquido de R\$ 537,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é decorrente da combinação do aumento de capital por oferta de ações, líquido dos gastos na realização da oferta, no valor de R\$ 280,4 milhões e o prejuízo do exercício no valor de R\$ 419,8 milhões.

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

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2018	AV (em %)	AH (em%)
Ativo					
Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.087	1,04	13.310	0,52	73,46
Aplicações financeiras	37.024	1,66	62.408	2,42	-40,67
Contas a Receber	209.529	9,41	234.312	9,09	-10,58
Lotes a comercializar	481.333	21,62	669.333	25,96	-28,09
Demais contas a receber	57.574	2,59	52.104	2,02	10,50
Total do ativo circulante	808.547	36,32	1.031.467	40,00	-21,61
Não circulante					
Contas a receber	571.139	25,66	683.923	26,52	-16,49
Lotes a comercializar	235.044	10,56	252.886	9,81	-7,06
Dividendos a receber	3.211	0,14	3.093	0,12	3,82
Valores a receber de partes Relacionadas	731	0,03	17.315	0,67	-95,78
Outros créditos	34.067	1,53	29.952	1,16	13,74
Total	844.192	37,92	987.169	38,29	14,48
Investimentos em Controladas	28.526	1,28	30.299	1,18	-5,85
	30.689	1,38	5.793	0,22	429,76
Imobilizado					
Intangível	514.081	23,09	523.693	20,31	-1,84
	573.296	25,75	559.785	21,71	2,41
Total do ativo não circulante	1.417.488	63,68	1.546.954	60,00	-8,37
Total do ativo	2.226.035	100,00	2.578.421	100,00	-13,67
					AH (em%)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	57.465	2,58	86.058	3,34	-33,23
Debêntures	18.455	0,83	137.904	5,35	-86,62
Fornecedores	95.683	4,30	97.725	3,79	-2,09
Salários, encargos sociais, impostos e participações	36.281	1,63	47.233	1,83	-23,19
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos a Clientes	70.123	3,15	44.535	1,73	57,46
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	39.257	1,76	32.965	1,28	19,09
Dividendos a pagar	1.529	0,07	1.953	0,08	-21,71
Valores a pagar para partes					

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

Relacionadas	731	0,03	-	0,00	
Obrigações com cessões de direitos creditórios	36.230	1,63	56.079	2,17	-35,39
Outras obrigações	84.443	3,79	68.891	2,67	22,57
Provisão para demandas Judiciais	30.582	1,37			
Total do Passivo Circulante Não Circulante	470.779	21,15	573.343	22,24	-17,89
Empréstimos e financiamentos	93.482	4,20	130.463	5,06	-28,35
Debêntures	828.142	37,20	581.982	22,57	42,30
Debêntures Conversíveis			1.287.159	49,92	-100,00
Aquisição de participações Societárias	23.297	1,05	23.404	0,91	-0,46
Provisão para demandas Judiciais	105.617	4,74	84.785	3,29	24,57
Provisão para garantia	22.957	1,03	25.400	0,99	-9,62
Obrigações com cessões de direitos creditórios	53.405	2,40	45.250	1,75	18,02
Outras obrigações	90.672	4,07	76.669	2,97	18,26
Total do Passivo não circulante	1.217.572	54,70	2.255.092	87,46	-46,01
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.259.893	56,60	1.259.893	48,86	

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

Ativo

Caixa e equivalentes de caixa

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

Aplicações Financeiras

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

Contas a receber (circulante e não circulante)

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

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

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

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

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

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

Debêntures (circulante e não circulante)

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

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

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

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

Patrimônio líquido

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

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

FLUXO DE CAIXA

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

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

Exercício social encerrado em 31 de dezembro			
(em R\$ mil, exceto percentual)	2020	2019	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(63.417)	(93.389)	(32,09)%
Utilização (geração) de caixa nas atividades de Investimento	(293.962)	(106.549)	175,89%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	355.519	209.715	69,52%

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

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

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

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

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

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

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

Exercício social encerrado em 31 de dezembro			
(em R\$ mil, exceto percentual)	2019	2018	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das			

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

atividades operacionais	(93.389)	(92.811)	0,62%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(106.549)	56.723	-287,84%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	209.715	3.686	5.589,50%

Utilização de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

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

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

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

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

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

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

10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

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

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

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

Taxas de juros

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

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

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

Índices	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
INCC	8,7%	4,1%	4,0%
IGPM	23,1%	7,3%	7,6%
CDI	1,9%	4,6%	6,4%
TR	0,0%	0,0%	0,0%

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

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

Entre os anos de 2018 e 2020, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado na tabela abaixo, e também realizou a reestruturação descrita no item (c) abaixo, assim como o mencionado no item 15.7 deste formulário de referência.

EMPREENDIMENTO	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	STATUS	VALOR DE VENDA	DATA DO EVENTO
ARAÇATUBA	ALPHAVILLE ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	14.869.870/0001-06	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
CAMPOS DOS GOYTACAZES	ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17.796.766/0001-27	Vendida	R\$ 1,00	26/06/2019
PORTO ALEGRE	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.	04.722.615/0001-82	Adquirida	R\$ 1.550.383,00	19/12/2018
TERRAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	PARK AVENUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	24.430.500/0001-21	Adquirida	R\$ 50.000,00	17/12/2019
SANEAMENTO CEARÁ	SANEAMENTO CEARÁ S.A	22.920.881/0001-00	Adquirida	R\$ 1.800.000,00	08/10/2020

Eventos ou operações não usuais

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 observamos a ocorrência dos seguintes eventos:

(i) Desinvestimento de participação societária e conversão de Debêntures

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

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

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

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

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

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

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

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

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

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 não apresentaram ressalvas.

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

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

O relatório de revisão das informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 inclui um parágrafo de ênfase com relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, conforme abaixo:

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

Comentário da Administração sobre a ênfase:

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas

Perda por redução ao valor recuperável de ativos

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

Provisão para risco de crédito

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

Custos orçados dos empreendimentos

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

Provisão para contingências

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

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

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

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

10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não aplicável

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

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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

Não aplicável.

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

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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

Não aplicável.

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

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas informações financeiras intermediárias relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

(b) Natureza e o propósito da operação

Conforme mencionado no item 10.6 acima, [não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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

Conforme mencionado no item 10.6 acima, [não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

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

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

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

Conforme informado nos itens 4.1, 7.1, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência, os efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19 impactaram nossas operações principalmente a partir da segunda quinzena de março de 2020. Na data deste Formulário de Referência, a administração da Companhia está monitorando o recrudescimento da pandemia em 2021 e as determinações das autoridades competentes para, novamente, adaptar os negócios da companhia às condições que se apresentarem.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

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

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

A partir de 2020, a Companhia tem utilizado seu caixa operacional para financiar novos investimentos e, considerando o Plano de Negócios, a Administração acredita que o fluxo de caixa da Companhia será suficiente para financiar os investimentos. No entanto, com o objetivo de acelerar seu crescimento, a Companhia usará o capital originado na Oferta Pública Inicial de ações de dezembro/20 para complementar os investimentos de 2021 a 2023.

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

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

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

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

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

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

- (c) Novos produtos e serviços**

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

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

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

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

- (iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados**

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

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

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

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

10.9 – Outros fatores com influência relevante

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

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

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

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

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

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

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

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

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

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

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

Em decorrência de tais medidas, a rotina dos corretores e funcionários contratados foi alterada devido ao fechamento, por tempo indeterminado, de todos os escritórios e stands de venda da Companhia. Na data deste Formulário de Referência, o escritório da Companhia está fechado, seguindo as determinações dos governos Estadual e Municipal.

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

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

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

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

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

MÊS (2020)	VENDAS (VGV) MENSAIS DE ESTOQUE (EM MILHÕES DE R\$)
Janeiro	11.9
Fevereiro	10.9
Março	10.5
Abril	6.0
Maiο	10.3
Junho	26.2
Julho	23.5
Agosto	25.9
Setembro	32.6
Outubro	23,0
Novembro	19,6
Dezembro	27,6

Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia buscou atuar para proteger sua receita e renegociar o fluxo de pagamento de suas despesas, de

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

modo a reforçar seu caixa. As atividades de proteção de receita incluíram (i) alterações de política de cobrança para adaptar às necessidades de clientes afetados pela COVID-19 e (ii) reforço dos times de cobrança externa, locação de laptops para que os times de cobrança externa atuassem em suas casas.

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

Da mesma forma, com o fechamento dos canteiros de obras a companhia teve um menor desembolso com construção (custo dos empreendimentos) do que o planejado, beneficiando a geração de caixa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 conforme tabela abaixo:

(Em milhares de reais.)	2020	2019	2018
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	91.884	-105.083	-138.970
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-63.417</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>155.301</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>



(*) considera o “Caixa Líquido Atividades Operacionais” e a “Cessão de créditos recebíveis”, ambos parte integrante da “Demonstração do Fluxo de Caixa” das Demonstrações Financeiras.

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

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

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

Medidas adotadas pela Companhia em decorrência do COVID-19:

Escritório:

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

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

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

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

Medidas Trabalhistas:

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

Canteiro de Obras:

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

Estandes de Vendas:

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

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

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

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

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

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

13.1 – Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(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 da Remuneração de Administradores (“Política de Remuneração”), a qual foi formalmente aprovada em 20 de julho de 2020, e que pode ser consultada no *website* da CVM (www.cvm.gov.br), no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

A Política de Remuneração para administradores da Companhia, incluindo os membros do Conselho de Administração, os Diretores estatutários e não estatutários, membros dos Comitês, e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é coerente com as melhores existentes no mercado. Sempre buscando aumentar sua eficiência, o objetivo de nossa Política de Remuneração é atrair os melhores profissionais existentes no mercado, além de reter e motivar seus colaboradores.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração e Comitês

Nos exercícios de 2018 e 2019 e até o mês de julho de 2020, não houve remuneração dos membros do Conselho de Administração, tendo em vista que a Companhia atua como *holding*, sendo seus administradores remunerados no âmbito da Alphaville Urbanismo S.A. Ademais, 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 anual 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, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, pelo tempo dedicado às funções, a competência, a reputação profissional e o valor dos serviços no mercado de cada membro, bem 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 despesas gastas pelos membros do Conselho de Administração e dos Comitês com 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

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) Vale Refeição; (v) Estacionamento; e (vi) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de uma remuneração variável, que permite à nós oferecer retribuição pelo seu desempenho e comportamento, refletindo, ao mesmo tempo, a lucratividade e a nossa situação financeira. Tal remuneração é atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da Companhia e a metas individuais do Diretor.

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de remuneração baseada em ações, nos termos do Plano de Ações Diferidas da Companhia, que permite a nós 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 da 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 determinadas 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.

(ii) Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a proporção de cada elemento na remuneração total é:

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%	0%	0%	100%
Diretoria Estatutária	34%	66%	0%	100%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	100%	0%	0%	100%

Considerando que a Companhia é a holding controladora da Alphaville Urbanismo S.A., e não exerce atividade a não ser a detenção de participações, não há informações a serem prestadas sobre os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Assim, para referência, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

31 de dezembro de 2019	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	74,5%	25,5%	0	100%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

31 de dezembro de 2018	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	44%	56%	0	100%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

(iii) 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 em 20.07.2020. A política 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.

(iv) 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 a

ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho no curto prazo.

(v) 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.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

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.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos nossa performance e o desempenho de nossa 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.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A Política de Remuneração da Companhia se alinha com seus interesses de curto, médio e longo prazo na medida em que atrela a 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.

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

No exercício de 2020, a totalidade da remuneração da administração da Companhia foi suportada pela sua subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.

Nesse sentido, as tabelas do item 13.2 e seguintes foram preenchidas de modo a refletir a remuneração e seus diversos componentes conforme suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.

(g) 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 encerrado em 31 de dezembro de 2020, em razão da realização da oferta pública de ações da Companhia no exercício social de 2020, 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 13.4, 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.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) os 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 do Conselho de Administração e da Diretoria receberão uma remuneração fixa mensal, definida de acordo com negociação individual, 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 a reconhecer e remunerar os administradores da Companhia considerando as responsabilidades, o tempo dedicado às funções, a competência e a reputação profissional destes. Ademais, 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 para 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.

(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 condiz com o cargo, responsabilidades e volume de trabalho de cada membro, levando em consideração, ainda, sua situação econômico financeira.

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2021 - 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
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	917.333,33	2.584.000,00	0,00	3.501.333,33
Benefícios direto e indireto	0,00	127.481,52	0,00	127.481,52
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	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021 de 26 de fevereiro de 2021.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	5.056.800,00	0,00	5.056.800,00
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.	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	3.058.354,89	0,00	3.058.354,89
Observação	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. O campo "Bônus" considera o valor orçado em caso de atingimento de 100% das metas.		Os valores de remuneração contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.
Total da remuneração	977.333,33	10.826.636,41	0,00	11.803.969,74

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,5	3,00	0,00	7,5
Nº de membros remunerados	3,00	3,00	0,00	6,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	342.001,00	1.957.833,33	0,00	2.299.834,33
Benefícios direto e indireto	0,00	113.896,08	0,00	113.896,08
Participações em comitês	26.833,33	0,00	0,00	26.833,33
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se aos encargos sociais devidos pelo empregador, conforme orientações anteriormente contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 2/2020 de 28 de fevereiro de 2020, vigente à época.	Refere-se aos encargos sociais devidos pelo empregador, conforme orientações anteriormente contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 2/2020 de 28 de fevereiro de 2020, vigente à época.		
Remuneração variável				
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	3.947.366,01	0,00	3.947.366,01
Descrição de outras remunerações variáveis		Bônus pago em razão da efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.		Bônus pago em razão de efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020	O número de membros total da Diretoria corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020		Os valores de remuneração contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.
Total da remuneração	368.834,33	6.019.095,42	0,00	6.387.929,75

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	2.145.833,00	0,00	2.145.833,00
Benefícios direto e indireto	0,00	100.096,00	0,00	100.096,00
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				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	786.000,00	0,00	786.000,00
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em a�oes (incluindo op�oes)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observa�o	O número de membros total do Conselho de Administra�o corresponde � média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/n�02/2020	O número de membros total da Diretoria corresponde � média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/n�02/2020		Os valores de remunera�o contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.
Total da remunera�o	0,00	3.031.929,00	0,00	3.031.929,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	5,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	2.248.000,00	0,00	2.248.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	248.046,00	0,00	248.046,00
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				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	3.959.753,00	0,00	3.959.753,00
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020	O número de membros total da Diretoria corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, na forma do item 10.2.13 do OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020		Os valores de remuneração contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.
Total da remuneração	0,00	6.662.466,00	0,00	6.662.466,00

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração variável prevista para o Exercício Social encerrado em 31/12/2021	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5,6	3	0	8,6
Nº de membros remunerados	4	3	0	7
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	4.334.400,00	0	4.334.400,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	5.779.200,00	0	5.779.200,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	5.056.800,00	0	5.056.800,00
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	0	0	0
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Bônus Diferido	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações	0	3.058.354,89	0	3.058.354,89

Remuneração variável reconhecida para o Exercício Social encerrado em 31/12/2020	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	4,5	3	0	7,5
Nº de membros remunerados	3	3	0	6
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	2.408.000,00	0	2.408.000,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	3.612.000,00	0	3.612.000,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	3.010.000,00	0	3.010.000,00
Valor efetivamente reconhecido no Resultado (1)	0	3.947.366,01	0	0
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Bônus Diferido	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações	0	0	0	0

(1) Não houve pagamento de Bônus com base no plano de remuneração. Em vez disso, o de bônus efetivamente reconhecido mencionado na tabela acima contempla o bônus pago em razão da efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.

Remuneração variável reconhecida para o Exercício Social encerrado em 31/12/2019	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	6	4	0	10
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Bônus	0	R\$786.000	0	R\$786.000
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	R\$2.408.000	0	R\$2.408.000
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	R\$3.612.000	0	R\$3.612.000
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	R\$3.010.000	0	R\$3.010.000
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	R\$786.000,00	0	R\$786.000,00
Participação nos Resultados	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Bônus Diferido	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações	0	0	0	0

Remuneração variável reconhecida para o Exercício Social encerrado em 31/12/2018	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	6	5	0	11
Nº de membros remunerados	0	4	0	4
Bônus	0	R\$3.959.753	0	R\$3.959.753
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	R\$3.080.000	0	R\$3.080.000
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	R\$4.620.000	0	R\$4.620.000
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	R\$3.850.000	0	R\$3.850.000
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	R\$3.959.753	0	R\$3.959.753
Participação nos Resultados	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Bônus Diferido	0	0	0	0
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações	0	0	0	0

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

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.

b. principais objetivos dos planos

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.

c. forma como os planos contribuem para esses objetivos

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.

d. como os planos se inserem na política de remuneração da Companhia

Conforme indicado anteriormente, a Política de Remuneração da Companhia busca criar eficiência, rentabilidade e aumento do valor da Companhia e contribuir para a retenção dos seus talentos.

Nesse sentido, o Plano constitui instrumento incentivador do comprometimento com metas empresariais, além de recompensar o tempo de serviço dedicado à Companhia.

e. como os planos alinham os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo

O Plano alinha o interesse da Companhia e de seus administradores por meio de benefícios de 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 da mesma, nos termos e condições previstos nos Planos.

f. 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.

g. 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 no item “f” acima.

h. condições de aquisição das ações

O Conselho de Administração poderá aprovar, no âmbito do Plano, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas (“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 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 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.

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 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.

i. critérios para a fixação do preço de aquisição ou exercício

Não aplicável

j. critérios para a fixação do prazo de exercício

Conforme indicado no item “h”, acima, o Vesting de uma outorga de Ações Diferidas ocorrerá em função do tempo em 4 Parcelas.

k. forma de liquidação

Cada Ação Diferida confere ao seu titular o direito ao recebimento de 1 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.

l. 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.

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.

m. 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 dias a partir da sua data de Vesting.

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.

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.

n. 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 dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou 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 voluntária e 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) 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 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 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.

13.5. - Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida nos resultados dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Nos termos do Plano de Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020, foram estabelecidas 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. O Plano confere aos beneficiários elegíveis o direito a receber uma ação ordinária de emissão da Companhia em determinada data futura para cada ação diferida outorgada, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

Valores previstos para o exercício social corrente de 2021.

O quadro abaixo se refere à previsão de outorgas de ações diferidas a serem realizadas em 2021.

	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	3
Nº de membros remunerados	3
Preço médio ponderado de exercício	
(a) Das Opções em aberto no início do exercício social	0
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	0
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	0
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	0
Diluição potencial no caso de exercício de todas as opções outorgadas	0,46%

Observação: não haviam outorgas de ações diferidas em aberto no início do exercício social. Não há expectativa de exercício ou expiração de ações diferidas durante o exercício.

Valores para os exercícios sociais de 2020, 2019 e 2018.

A Companhia não reconheceu nenhuma remuneração baseada em ações nos exercícios de 2020, 2019 e 2018.

Para cada outorga que será reconhecida no resultado do exercício social corrente de 2021.

O quadro abaixo refere-se às outorgas de ações diferidas que serão reconhecidas no resultado de 2021.

	Diretoria Estatutária
Outorga de ações diferidas	103.673
Data de outorga	04/01/2021
Quantidade de ações diferidas outorgadas	103.673
Prazo para que as ações diferidas se tornem exercíveis	4 anos(*)
Prazo máximo para exercício das ações diferidas	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	5 anos(**)
Valor justo das ações diferidas na data da outorga	29,50

Para cada outorga que foi reconhecida no resultado dos exercícios sociais de 2020, 2019 e 2018.

(*) O prazo para se tornar exercível é de 4 anos à razão de 25% das Ações por ano, a partir da Data de Outorga.

(**) As ações somente estarão livres para negociação a partir do 5º aniversário da Data de Outorga à razão de 25% das Ações por ano.

13.6 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável. Não haviam opções ou ações diferidas em aberto ao final do exercício social de 2020.

13.7 - Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Item não aplicável. A Companhia não reconheceu nenhuma remuneração baseada em ações nos exercícios de 2020, 2019 e 2018.

13.8 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo

Para precificação das ações diferidas, utilizamos como parâmetro o valor máximo de recompra aprovado pelo conselho de administração da Companhia em 12/março/2021. Conforme descrito na ata da referida reunião e no fato relevante divulgado tempestivamente, a destinação da recompra de ações aprovada é exatamente para honrar o plano de ações diferidas.

13.9 - Informar a quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão

Na data deste Formulário de Referência, os membros da administração detinham as seguintes participações acionárias na Companhia:

Órgão	Ações (ON)	Participação (%)
Conselho de Administração	2.400	0,0001
Diretoria	67.780	0,0030
Conselho Fiscal	0	0

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Na data deste Formulário de Referência, não há planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	3,00	4,00	5,00	4,5	6,00	6,00
Nº de membros remunerados	3,00	4,00	4,00	3,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração	2.489.152,18	1.200.000,00	2.157.673,00	144.167,05	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	1.402.026,22	872.000,00	1.126.014,00	107.333,64	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	2.006.365,14	757.982,00	1.665.617,00	122.944,78	0,00	0,00

Observações

O Conselho Fiscal não foi instalado nos três últimos exercícios.

Os valores de remuneração contidos nesta tabela foram integralmente suportados pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A.

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Os efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia são previstos no Plano, conforme abaixo:

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 dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou 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 voluntária e 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) descumprimento do Estatuto Social, Código de Ética e Conduta 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.

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 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 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.

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	0
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	0

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Nos exercícios sociais de 2019 e 2018, não houve quaisquer valores pagos a título de remuneração para membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria por outra razão que não a função que ocupam nestes órgãos.

Nos exercícios sociais de 2020 e 2021, a Companhia possui um membro do Conselho de Administração que também recebe remuneração específica pela sua participação no Comitê de Auditoria. Os valores recebidos a esse título estão devidamente indicados nas tabelas contidas no item 13.2 acima.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Conforme indicado ao longo deste item 13, a remuneração dos administradores da Companhia para os exercícios de 2019 e 2020 foi integralmente suportada pela subsidiária integral Alphaville Urbanismo S.A. Nesse sentido, as tabelas apresentadas nos itens 13.2 e seguintes já foram preenchidas de forma a apresentar todos os valores de remuneração devidamente segregados, conforme suportados pela subsidiária Alphaville Urbanismo S.A.

13.16 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante