

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA ALPHAVILLE S.A.

alphavilles/a

AVLL
B3 LISTING

ALPHAVILLE S.A.
Companhia de Capital Autorizado
CNPJ/ME nº 16.811.931/0001-00 | NIRE 35.300.442.296
Avenida Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar CEP 05425-070 – São Paulo, SP
10.477.569 Ações
Valor da Oferta: R\$467.823.455,85
Código ISIN das Ações nº BRAVLLACNOR5
Código de negociação das Ações na B3 "AVLL3"

No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$41,50 e R\$47,80 ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

A Alphaville S.A. ("Companhia"), em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Coordenador Adicional"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Itaú BBA, os "Coordenadores da Oferta"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.477.569 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 5 de março de 2020, com o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa ("B3"), sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto).

Simultaneamente à Oferta, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Bradesco Securities, Inc., pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Itaú BBA USA Securities, Inc. e pela XP Investments US, LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos ("SEC"), em operações isentas de registro, previstas no U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulation S ("Regulamento S"), editado pela SEC, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento, nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.", a quantidade de Ações inicialmente ofertadas poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 2.095.513 Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais"), as quais serão utilizadas para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, ou seja, a até 1.571.635 Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação (conforme definido neste Prospecto), as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação de serviços de estabilização de preços das Ações ("Opção de Ações Suplementares"). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 dias contados do primeiro dia útil da data de início de negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto). Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação (conforme definido neste Prospecto) por parte dos Coordenadores da Oferta.

Estima-se que o preço de subscrição, conforme o caso, por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa ("Preço por Ação"). Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 16 do Ofício-Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, conforme descrito neste Prospecto.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

	Preço (R\$) ⁽¹⁾	Comissões (R\$) ⁽²⁾⁽³⁾	Recursos Líquidos (R\$) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
Por Ação	44,65	3,06	41,59
Oferta	467.823.455,85	10.963.978,60	456.859.477,25
Total	467.823.455,85	10.963.978,60	456.859.477,25

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$44,65, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

⁽²⁾ Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

⁽³⁾ Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Custos de Distribuição", a partir da página 47 deste Prospecto.

⁽⁴⁾ Para informações sobre a quantidade de Ações a ser emitida pela Companhia e os recursos líquidos a serem recebidos, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Quantidade, Montante e Recursos Líquidos", na página 46 deste Prospecto.

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão e admissão ao Novo Mercado e a realização da Oferta pela Companhia, mediante aumento de capital dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em 18 de agosto de 2020 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 319.522/20-9, bem como publicada no Jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") em 15 de setembro de 2020.

O Preço por Ação e o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração, cuja ata será registrada na JUCESP, e será publicada no Jornal "O Dia" e no DOESP no dia útil subsequente.

Exceto pelo registro da Oferta a ser concedidos pela CVM para a realização da Oferta no Brasil em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, a Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não realizarão nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC dos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. As Ações não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas U.S. persons, conforme definido no Regulamento S, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do Securities Act.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição das Ações, a partir de 19 de outubro de 2020 as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 14 de agosto de 2020.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição das Ações. Ao decidir subscrever e integralizar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", A PARTIR DAS PÁGINAS 21 e 87, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO E TAMBÉM A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 397 DESTE PROSPECTO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



Coordenadores da Oferta



Coordenador Líder



Agente Estabilizador



A data deste Prospecto Preliminar é 5 de novembro de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA	5
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	6
SUMÁRIO DA COMPANHIA.....	9
IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES	23
SUMÁRIO DA OFERTA	25
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	41
Composição do Capital Social	41
Principais Acionistas e Administradores	42
Características Gerais da Oferta.....	43
Descrição da Oferta.....	43
Aprovações Societárias	44
Preço por Ação	45
Reserva de Capital	46
Ações em Circulação (<i>Free Float</i>) após a Oferta	46
Quantidade, Montante e Recursos Líquidos	46
Custos de Distribuição	47
Cronograma Estimado da Oferta.....	50
Regime de Distribuição.....	51
Público Alvo da Oferta	52
Procedimento de Distribuição da Oferta	54
Oferta do Segmento Private	58
Prazos da Oferta	62
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional	62
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação	65
Estabilização de Preços das Ações	66
Violações das Normas de Conduta	67
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	67
Negociação das Ações na B3.....	69
Acordos de Restrição à Venda de Ações (Instrumentos de <i>Lock-up</i>)	69
Instituição Financeira Responsável pela Escrituração das Ações	69
Inadequação da Oferta.....	70
Informações Adicionais.....	70
Links para Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta.....	72
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	74
Coordenador Líder	74
BTG Pactual.....	75
Itaú BBA	77
XP	78
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA.....	81
Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta	81
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder.....	81
Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual.....	83
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA	84
Relacionamento entre a Companhia e a XP	85
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES	87
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA	95

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	96
CAPITALIZAÇÃO.....	98
DILUIÇÃO.....	99
ANEXOS.....	103
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO.....	107
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.....	135
MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVA O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL.....	141
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .	147
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	151
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017	157
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020.....	249
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA	319

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia", "Alphaville" ou "nós" se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, à Alphaville S.A., suas subsidiárias e filiais na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103 deste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta", a partir da página 25 deste Prospecto.

Acionistas	(i) o Brazilian PE IV; (ii) o Pátria PE IV; (iii) o Pátria Real Estate III; (iv) o Pátria Real Estate II; e (v) o Alpha Co., considerados em conjunto.
Acionistas Controladores	(i) o Brazilian PE IV; (ii) o Pátria PE IV; (iii) o Pátria Real Estate III; (iv) o Pátria Real Estate II; e (v) o Alpha Co., considerados em conjunto.
Administração	O Conselho de Administração e a Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia.
Alpha Co.	Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	A assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditores Independentes	KPMG Auditores Independentes
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Bradesco BBI ou Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Brazilian PE IV	Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.
BTG Pactual ou Coordenador Adicional	Banco BTG Pactual S.A.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Câmara de Arbitragem do Mercado	A câmara de arbitragem prevista no Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela B3, destinada a atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da B3.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
CPF/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas", atualmente em vigor.
Companhia ou Alphaville	Alphaville S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, que até a data deste Prospecto não está instalado.
Corretora	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
COVID-19	Doença causada pelo coronavírus SARS-CoV-2.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria Estatutária	A diretoria estatutária da Companhia.
DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar, dólar, dólares ou US\$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
EBITDA	O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
FGV	Fundação Getulio Vargas
Formulário de Referência	Formulário de Referência elaborado pela Companhia, nos termos da Instrução CVM 480, anexo a este Prospecto, a partir da página 103 deste Prospecto.
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i> (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade).
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IFRS	Normas Internacionais de Relatório Financeiro - <i>International Financial Reporting Standards</i> .
Instituição Escriuradora	Banco Bradesco S.A.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 527	Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada.
Instrução CVM 560	Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
Instrução CVM 578	Instrução da CVM nº 578 de 30 de agosto de 2016, conforme alterada.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3, que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.
Ofício-Circular CVM/SRE	Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, divulgado em 5 de março de 2020.
OMS	Organização Mundial da Saúde.
Pátria PE IV	Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.
Pátria Real Estate II	Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações.
Pátria Real Estate III	Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações.
PIS/COFINS	Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público / Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
Real, real, reais ou R\$	Moeda oficial corrente no Brasil.

Regra 144A	Regra 144A editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .
Regulamento da Câmara de Arbitragem	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante dos termos de anuência dos Administradores, membros do Conselho Fiscal e dos Acionistas Controladores.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento do Novo Mercado da B3, que disciplina os requisitos para a negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus Acionistas.
Resolução CMN 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e alterações posteriores.
Regulamento S	<i>Regulation S</i> do Securities Act de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
Starboard	Starboard Asset Ltda., uma gestora de fundos de investimento.
XP	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	ALPHAVILLE S.A. , sociedade por ações, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.442.296.
Registro na CVM	A Companhia se encontra em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, sendo que os registros de companhia aberta e da Oferta foram requeridos junto à CVM em 14 de agosto de 2020.
Sede	Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501, 3º andar, CEP 05425-070, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na sede da Companhia. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Guilherme de Puppi e Silva. O telefone da Diretoria de Relações com Investidores da Companhia é +55 (11) 3030-5114 e o seu endereço eletrônico é ri@alphaville.com.br .
Instituição Escriuradora	Banco Bradesco S.A.
Auditores Independentes	KPMG Auditores Independentes
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código "AVLL3", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à disponibilização do Anúncio de Início.
Jornais nos Quais Divulga Informações	As informações referentes à Companhia são divulgadas no jornal "O Dia" e no DOESP.
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103 deste Prospecto.
Website	https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ As informações constantes do nosso <i>website</i> não são parte integrante deste Prospecto, e nem se encontram incorporadas por referência ou anexas a este.
Informações Adicionais	Informações adicionais sobre nós e a Oferta poderão ser obtidas em nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103, e junto: (i) à nossa Diretoria de Relações com Investidores; (ii) aos Coordenadores da Oferta nos endereços e <i>websites</i> indicados na seção " <i>Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais</i> " a partir da página 70 deste Prospecto; (iii) à CVM, na Rua Sete de Setembro, 511, 5.º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, 340, 2º a 4º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou, ainda, em seu <i>website</i> : www.cvm.gov.br ; e (iv) à B3, em seu <i>website</i> : www.b3.com.br .

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” deste Prospecto, a partir das páginas 21 e 87, respectivamente, e nas seções “4. Fatores de Risco”, “7. Atividades do Emissor” e “10. Comentários dos Diretores” do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103 deste Prospecto.

As estimativas e perspectivas sobre o futuro têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais concernentes a eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar os negócios da Companhia, o seu setor de atuação, sua participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, o resultado de suas operações, margens e/ou fluxo de caixa. Embora a Companhia acredite que essas estimativas e perspectivas futuras sejam baseadas em premissas razoáveis, elas estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações disponíveis atualmente.

Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto e no Formulário de Referência, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro, podem impactar adversamente os resultados da Companhia e/ou podem fazer com que as estimativas e perspectivas não se concretizem.

Tais fatores, riscos e incertezas incluem, entre outros, os seguintes:

- a duração e propagação da pandemia de COVID-19 e o surto de outra doença ou ameaça similar à saúde pública;
- nossa capacidade de implementar, de maneira oportuna e eficiente, qualquer medida necessária para responder à, ou reduzir os impactos da, pandemia de COVID-19 em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira;
- rebaixamento na classificação de crédito do Brasil;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação ambiental no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do País;
- impossibilidade ou dificuldade de viabilização e implantação de novos projetos de desenvolvimento e prestação de nossos serviços;
- condições que afetam nosso setor de atuação e a condição financeira de nossos principais clientes;
- mudança no cenário competitivo no nosso setor de atuação;
- nosso relacionamento com os nossos atuais e futuros fornecedores, clientes e prestadores de serviços;

- aumento de custos, incluindo, mas não se limitando aos custos: (i) de operação e manutenção; (ii) encargos regulatórios e ambientais; e (iii) contribuições, taxas e impostos;
- fatores negativos ou tendências que podem afetar nossos negócios, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de nossas operações;
- nosso nível de capitalização e endividamento e nossa capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de expansão, seja por aquisições ou organicamente;
- atrasos, excesso ou aumento de custos não previstos na implantação ou execução dos projetos da Companhia;
- aumento na inadimplência dos clientes da Companhia;
- interesses dos acionistas controladores;
- incapacidade de cumprir com as restrições contratuais à capacidade de endividamento;
- impactos da crise econômica no setor imobiliário;
- leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável às atividades da Companhia; e
- outros fatores de riscos apresentados na seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta" e "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", nas páginas 87 e 21, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, nas páginas 344 a 397 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NOSSO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PODERÃO AFETAR NOSSOS RESULTADOS FUTUROS E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS CONTIDAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE NÓS E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMIMOS A RESPONSABILIDADE E A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA, EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUAISQUER OUTROS FATORES. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA NOSSA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "deverá", "visa", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro.

Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a se concretizar.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições futuras da situação financeira e dos resultados operacionais, da participação de mercado e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquela expressa ou sugerida nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Tendo em vista estas limitações, os potenciais investidores não devem tomar suas decisões de investimento exclusivamente com base nas estimativas e declarações acerca do futuro contidas neste Prospecto.

Estimativas de Mercado e Outras Informações

São feitas declarações neste Prospecto sobre estimativas de mercado, a situação em relação aos concorrentes e a participação no mercado da Companhia, bem como sobre o tamanho dos mercados em que atua. Tais declarações são feitas com base em pesquisas internas e pesquisas de mercado e em informações obtidas de fontes que a Companhia considera confiáveis. A menos que indicado de outra forma, todas as informações macroeconômicas foram obtidas junto ao BACEN, IBGE e FGV. A Companhia não tem motivos para acreditar que tais informações não sejam corretas em seus aspectos relevantes, razão pela qual não as verificou de forma independente.

Todas as referências feitas neste Prospecto a "Real", "Reais" ou "R\$" dizem respeito à moeda oficial do Brasil e todas as referências a "Dólar", "Dólares" ou "US\$" dizem respeito à moeda corrente dos Estados Unidos.

Adicionalmente, alguns números constantes deste Prospecto e no Formulário de Referência, podem não representar totais exatos em razão de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados apresentados em algumas tabelas presentes neste Prospecto podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem, ainda que a diferença seja mínima.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA COMPANHIA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A COMPANHIA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. Este Sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nas Ações. Portanto, antes de tomar sua decisão em investir em nossas Ações, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o Formulário de Referência, incluindo as informações contidas nas seções "Considerações Sobre Estimativas e Perspectivas Sobre o Futuro", e "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", nas páginas 6 e 87 deste Prospecto, bem como nas seções "3. Informações Financeiras Seleccionadas", "4. Fatores de Risco" e "10. Comentários dos Diretores", respectivamente, do Formulário de Referência, além das nossas demonstrações financeiras e suas respectivas notas explicativas, bem como nossas informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, ambas anexas a este Prospecto. Declaramos que as informações constantes neste Sumário são consistentes com as informações de nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, nos termos do inciso II, § 3º, do artigo 40 da Instrução CVM 400.

Alphaville S.A.

A Companhia é uma holding de um grupo econômico que tem como atividade principal o desenvolvimento de loteamentos urbanos fechados através de sua controlada Alphaville Urbanismo.

Alphaville Urbanismo S.A.

A Companhia entende que a Alphaville Urbanismo é amplamente reconhecida, no desenvolvimento de loteamentos urbanos e condomínios fechados (*gated communities*), por proprietários de classes média e alta¹, sendo a única empresa do segmento a estar presente em 23 estados e em mais de 70 cidades do país, assim como conforme de pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa IdeaBR em 2017 e 2018, sendo a marca muitas vezes utilizada como sinônimo de condomínios fechados no Brasil. Já são mais de 46 anos no mercado, construindo uma história que ganha novas páginas a cada dia: atualmente, há mais de 180 projetos em desenvolvimento pela Alphaville Urbanismo e um *landbank* cujo potencial de venda é estimado em aproximadamente R\$17.000.000.000,00, considerando apenas o desenvolvimento de lotes, sendo que aproximadamente 62% de tal *landbank* corresponde a expansões de loteamentos existentes, ou em áreas próximas a tais loteamentos.

Desde a sua fundação, a Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, foi responsável pela urbanização de mais de 36.000.000 m² em todo o Brasil nos últimos 10 anos², entregando empreendimentos referência em localização, moradia e desenvolvimento urbano sustentável, estruturados com base em seis pilares: (i) urbanismo único e diferenciado; (ii) conveniência para clientes e moradores; (iii) estrutura completa de lazer; (iv) completa integração com a natureza; (v) segurança; e (vi) alta qualidade construtiva.

Com 70% de *recall* de marca, de acordo com pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa IdeaBR em 2017 e 2018, a marca "Alphaville" é a mais reconhecida nacionalmente no mercado de urbanização e loteamento de empreendimentos imobiliários de alto padrão. Ademais, a marca também é reconhecida em pesquisas promovidas em 2016 pela Revista Época em conjunto com o site ReclameAqui, e em 2006 pelo site "Great Places to Work".

Tendo lançado mais de 130 empreendimentos, com mais de 60.000 lotes espalhados pelo Brasil, a Alphaville Urbanismo vem contribuindo para o desenvolvimento urbano do país por meio da transformação de grandes áreas em bairros planejados e da implantação de infraestrutura voltada para uma ocupação sustentável.

Entre os anos de 2016 e 2018 a Alphaville Urbanismo reduziu significativamente o volume de seus lançamentos imobiliários em função da grave crise econômica que o país viveu a partir de 2015. Em 2019, a Alphaville Urbanismo retomou seus lançamentos com em projetos localizados em (i) Montes Claros – MG, (ii) Uberlândia – MG, (iii) Eusébio – CE, na região metropolitana de Fortaleza, e (iv) Guarajuba – BA, no litoral norte de Salvador. Em 2020 a Alphaville Urbanismo lançou dois novos projetos, em São José dos Campos – SP e em Guarapari – ES. Todos os projetos lançados a partir de 2019 Alphaville Urbanismo apresentaram velocidade de vendas superior a 50% do total de lotes no lançamento. A margem bruta (que é o lucro bruto dividido pela receita operacional) destes empreendimentos foi de 49%, todos com baixa exposição de caixa. A margem bruta destes empreendimentos está em linha com a margem bruta de apropriação histórica dos projetos lançados entre 2013 e 2016, que foi de 47% em média.

Em 2000, a Alphaville Urbanismo criou a "Fundação Alphaville", instituição sem fins lucrativos, que é a base do seu compromisso socioambiental, com o objetivo de estimular o desenvolvimento social e econômico das comunidades nas quais a Alphaville Urbanismo atua. A Fundação Alphaville, premiada 29 vezes, promove soluções para o desenvolvimento social e econômico da população regional, implantando, por exemplo, cursos capacitantes para jovens e adultos moradores da região onde determinado projeto é implantado. A Fundação Alphaville, presente em 23 estados brasileiros, já soma mais de 240 projetos realizados, com impacto direto sobre mais de 500 mil pessoas em todo o país, e tem contribuído ativamente para o desenvolvimento de territórios mais resilientes – sempre por meio da construção coletiva, da inclusão socioeconômica e da educação para sustentabilidade.

Modelo de Negócios

O modelo de negócio adotado pela Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, engloba seu envolvimento e atuação direta em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tais como: (i) identificação de regiões estratégicas e com alto potencial de demanda e crescimento; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto;

(iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos – os "terreneiros"; (iv) desenvolvimento do projeto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto;

(v) contratação e gestão das atividades de empreiteiros e/ou construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; (vii) financiamento dos clientes; e (viii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com terreneiros e sócios até a finalização do empreendimento.

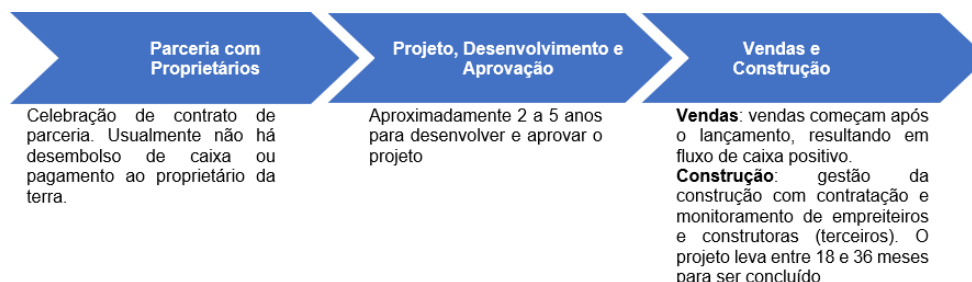
¹ Reconhecimento da marca definida como a resposta à pergunta: "Qual empresa de condomínio fechado vem primeiro à sua mente?" Pesquisas realizadas em 2017 e 2018 pela IdeaBr em 48 cidades com 2.940 habitantes.

² De 2009 a 2019.

A Companhia é uma sociedade holding cuja principal controlada é a Alphaville Urbanismo, sociedade desenvolvedora de projetos imobiliários, responsável pela concepção e implantação de projetos de bairros planejados e condomínios fechados. Os projetos, na maioria das vezes, são desenvolvidos em parceria com o proprietário da área, que contribui com o terreno, enquanto a Alphaville Urbanismo é responsável pelos trabalhos e custos de desenvolvimento, construção e comercialização. A participação da Alphaville Urbanismo no capital social das entidades de propósito específico que gerenciam os nossos projetos geralmente varia entre 60% a 70%.

Sob esse modelo, a Alphaville Urbanismo normalmente não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos. Após o lançamento do projeto, uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento é financiada pelas próprias vendas das unidades, de forma que a exposição de caixa também é reduzida na fase de obras. Esse modelo de baixa exposição de caixa gera taxas internas de retorno sólidas para a Companhia.

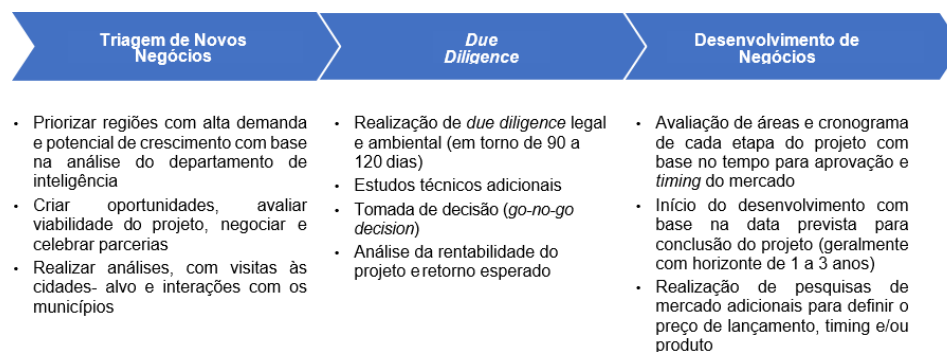
Abaixo, segue fluxograma que sintetiza o modelo de negócios da adotado pela controlada da Companhia:



Desenvolvimento de Projetos

Ao longo das últimas décadas, a Alphaville Urbanismo criou um bem-sucedido processo de prospecção, avaliação, contratação e desenvolvimento de área, com vistas a (i) gerar eficiência de custo; (ii) demandar baixo comprometimento de caixa; e (iii) gerar alto retorno financeiro. A estratégia de gestão de *landbank* da Alphaville Urbanismo objetiva garantir a capacidade de lançar projetos em volume e qualidade sustentáveis a curto, médio e longo prazos.

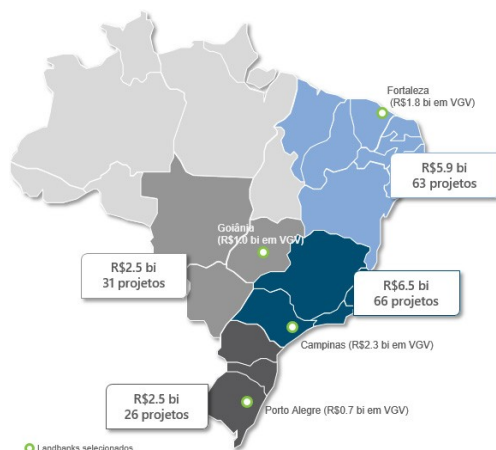
O processo de desenvolvimento de projetos da Alphaville Urbanismo pode ser sintetizado a partir do seguinte fluxograma:



Neste processo, a Alphaville Urbanismo adota determinados critérios para priorização de cidades, tais como:

- cidades onde Alphaville Urbanismo já tem presença e marcaforte;
- capitais em que a Alphaville Urbanismo ainda não esteja presente;
- cidades com mais de 350.000 habitantes ou que possuam, ao menos, 15 mil famílias "alvo"; e
- cidades com elevadas taxas de crescimento de população erenda.

O *landbank* da Alphaville Urbanismo está distribuído em diversas regiões do país, sendo (i) 165 fases de projetos distribuídos em 37 áreas metropolitanas; (ii) 127 fases de projetos distribuídos em 20 cidades "Top 50 – Cidades Mais Ricas" do país, de acordo com os dados da Urban Systems em estudo realizado em janeiro de 2020; e (iii) 128 fases de projetos distribuídos em 22 cidades "Top 50 – Cidades Mais Populosas" do país.



A Alphaville Urbanismo possui uma abordagem sistemática, criativa e inovadora para o desenvolvimento de projetos diferenciados, distribuídos em diferentes linhas de produto, conforme detalhado a seguir.

Nos últimos 3 anos, a Alphaville Urbanismo, realizou investimentos significativos no desenvolvimento de novas tecnologias de construção e monitoramento dos empreendimentos, como, por exemplo (i) utilização de *drones* para acompanhamento da construção e seleção do terreno; (ii) utilização de maquinário automatizado para pavimentação e terraplanagem, como forma de gerar maior redução de custos e melhoria na qualidade da construção dos empreendimentos; (iii) adoção de técnicas de construção com materiais pré-moldados e fôrmas de alumínio (*steel frame*), de forma a tornar o processo de construção padronizado e, consequentemente, mais produtivo e eficiente; e (iv) adoção de aplicativo de celular para acompanhamento da evolução da obra pelos clientes, de forma a fomentar o estreitamento do relacionamento entre a Alphaville Urbanismo e o cliente e aumentar o nível de satisfação do cliente.

Com relação aos gastos com materiais de construção, é importante ressaltar que, embora a atividade de construção abranja uma variedade extremamente grande de insumos, a cadeia de suprimentos da Alphaville Urbanismo é concentrada em um número relativamente pequeno de itens, sendo: (i) 58% dos gastos relacionados a infraestrutura (asfalto, terraplanagem, concreto e drenagem), (ii) 20% com construções (clube e portaria) e (iii) 22% com os demais custos de obra. Isso possibilita à Alphaville Urbanismo maior controle de custos e eficiência no processo de construção em todo o território nacional.

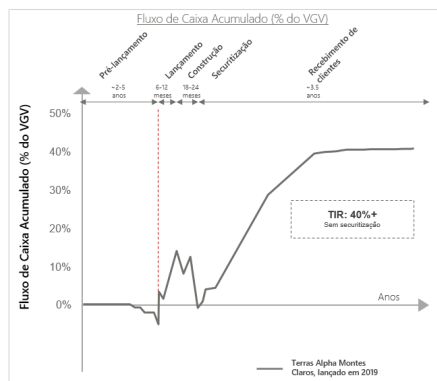
Linhas de Produtos

A linha de produtos da Companhia é composta por 3 tipos de empreendimentos que são desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo:

- “**Alphaville**”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m², área de lazer de 25 a 30 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$240 mil - com foco em clientes de alta renda (classe AA). Este produto equivale a 45% do Valor Potencial de venda dos loteamentos (“PSV”) do *landbank* atual da companhia;
- “**Terras Alpha**”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m² a 360 m², área de lazer de 12 a 15 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$180 mil - com foco em clientes de renda média-alta (classe A), equivale a 42% do PSV do *landbank* atual; e
- “**Jardim Alpha**”: (produto em desenvolvimento) empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 200 m² a 250 m², área de lazer de 6 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$100 mil - com foco em clientes de renda média (classe B) equivale a 13% do PSV do *landbank* atual.

Modelo Financeiro

Historicamente, um projeto típico desenvolvido pela Alphaville Urbanismo apresenta um fluxo de caixa que pode ser visualizado no gráfico a seguir:



- Desde a contratação da área até o pré-lançamento do projeto, os principais gastos realizados pela Alphaville Urbanismo são referentes a estudos, projetos e licenciamentos;

- No pré-lançamento os gastos aumentam em função das despesas de marketing, vendas e/ou impostos e taxas pagas aos órgãos municipais, estaduais e/ou federais e/ou cartórios, entre outros;
- Entre o lançamento e o início das obras, o fluxo de caixa do projeto fica positivo em função dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes;
- Durante o período de obras, o fluxo de caixa se inverte, podendo inclusive demandar aporte de recursos pela Alphaville Urbanismo, tendo o final da obra como pontomínimo;
- Após a entrega do empreendimento, o fluxo de caixa se inverte novamente em função do término dos gastos com obras e a continuação dos recebimentos dos pagamentos dos clientes.

Nos últimos 5 anos, a Alphaville Urbanismo aperfeiçoou o seu modelo de negócios, sendo um dos pilares fundamentais a redução da exposição de caixa no nível dos projetos, principalmente durante a fase de obras.

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

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

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

Ano	VGv lançado (em milhões de R\$)	VSO (%)	Empreendimentos lançados
2009	402	67	9
2010	725	63	13
2011	879	67	9
2012	1,303	70	16
2013	133	61	17
2014	655	68	10
2015	870	77	8
2016	133	24	2
2017	76	31	1
2018	0	0	0
2019	321	69	4
2020 (até 30/junho)	224	63	2

Ademais, o estoque de lotes de projetos entregues e em construção, medido em Valor Geral de Vendas (VGv), se comportou da seguinte maneira de 2017 a 2020 no final do período (em milhões de reais):

VGv em estoque:

Em 31 de dezembro de 2017	853
Em 31 de dezembro de 2018	572
Em 31 de dezembro de 2019	323 ⁽¹⁾
Em 30 de junho de 2019	454
Em 30 de junho de 2020	397 (sendo 169 em lançamentos recentes, de 2019 e 2020, e 228 referentes aos demais empreendimentos)

(1) Estoque em dez/19 não considera o pré lançamento de SJC

As vendas, nos anos de 2017 a 2020 também se deram em períodos mais curtos ao longo dos anos, conforme a tabela abaixo:

Em 31 de dezembro de 2017	57%
Em 31 de Dezembro de 2018	67%
Em 31 de Dezembro de 2019	69%
1º Semestre de 2019	64%
2º Semestre de 2019	76%
1º Semestre de 2020	78%

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

Pontos Fortes

Liderança com reconhecimento icônico da marca

A marca "Alphaville" é a de maior reconhecimento no setor de loteamentos urbanos fechados no Brasil (pesquisa IdeaBR de 2017 e 2018), possuindo excelente reputação em razão da qualidade e localização de seus empreendimentos. Ao longo de seus mais de 46 anos de existência, a Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, construiu uma marca nacionalmente reconhecida como sinônimo de excelência em loteamentos residenciais, sendo frequentemente diferenciada de seus concorrentes em razão da qualidade de seus projetos, de seus diferenciais urbanísticos e construtivos, da ênfase e preocupação em relação aos aspectos socioambientais e cumprimento dos prazos de entrega das obras. Esta reputação conquistada ao longo de décadas permite que a Alphaville Urbanismo se diferencie em todas as suas linhas de produto.

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

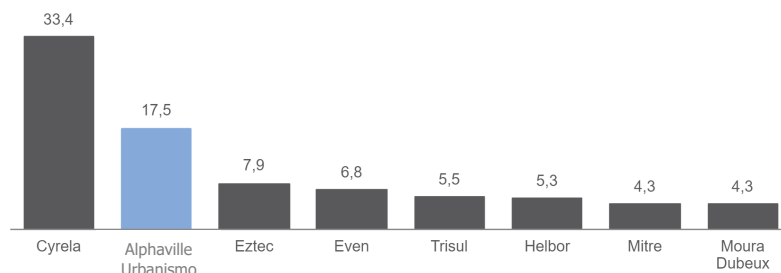
A Companhia entende que a marca "Alphaville" é vastamente reconhecida entre os proprietários de áreas, tornando-se uma importante vantagem competitiva na atração e concretização de novas parcerias com proprietários de terras, principalmente pela alta velocidade de comercialização e rentabilidade de seus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

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

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

Landbank

A Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, possui atualmente mais de 180 projetos sob estudo e/ou desenvolvimento em diversas regiões do país, o que representa um *landbank* de aproximadamente R\$17.000.000.000,00 em potencial de venda atribuível à Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, conforme sua estimativa. Essa estimativa considera apenas as vendas de lotes. A Alphaville Urbanismo S.A. possui um dos maiores *lanbanks* quando comparado a outros *players* do setor, conforme o gráfico abaixo, (em R\$ bilhões) e elaborado pela Alphaville Urbanismo:



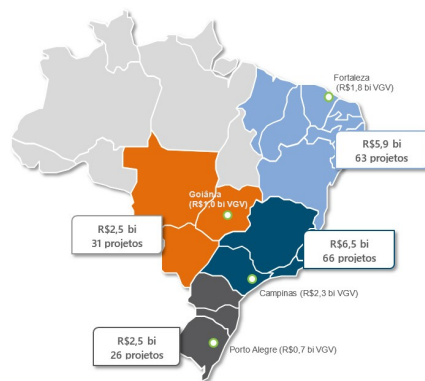
O *landbank* da Alphaville Urbanismo é formado por terrenos para potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados. Em todos os casos existem acordos e contratos de parceria vigentes com os respectivos proprietários. O *landbank* é formado tanto por áreas novas quanto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

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

Para os próximos 5 anos, a Alphaville Urbanismo possui um *landbank* com projetos em fase de aprovação, no montante de, aproximadamente, R\$3.165.000.000,00, atribuível à Alphaville Urbanismo. O efetivo lançamento destes projetos depende da aprovação final e da demanda de mercado.

Modelo de negócio "asset light"

Com um modelo de negócios "*asset light*"², a Alphaville Urbanismo, via de regra, não precisa desembolsar recursos para a aquisição de terrenos nos quais irá desenvolver seus projetos. Essa característica, aliada à estratégia da Alphaville Urbanismo para minimizar a exposição de caixa no nível dos projetos, permite que os projetos apresentem baixo custo de carregamento do terreno. Dessa forma, os projetos têm potencial para apresentar elevadas taxas de retorno e altos múltiplos sobre o capital investido.



2 Afirmação traduzida, que significa "leve em ativos", e decorre do modelo de negócios da Companhia, no qual inexistia a necessidade de aquisição de terrenos por parte da Companhia.

Expertise na identificação e licenciamento de áreas

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

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

Track-Record no desenvolvimento e entrega de empreendimentos

Com mais de 46 anos de atuação, a Alphaville Urbanismo já entregou mais de 130 empreendimentos em mais de 70 cidades do país, em 23 estados. Nos últimos 10 anos, foram mais de oitenta projetos entregues, enquanto nos últimos 5 anos, foram mais de 50 empreendimentos, em mais de 30 cidades.

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

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

Isso se dá pela padronização dos projetos e pela capacidade de controle cadeia de suprimentos. Esses fatores permitiram com que a Alphaville Urbanismo entregasse os últimos 79 projetos com mais de 8% de economia em relação ao custo original corrigido pelo INCC.

Em 2019, em relação aos empreendimentos de Uberlândia, Montes Claros e Ceará, a Alphaville Urbanismo realizou lançamentos totalizando R\$136 milhões de VGV-PV a valor presente (VGV-VP), com VSO de 54.6% (24% se considerado o estoque finalizado). Em 2020, em relação aos empreendimentos de São José dos Campos e Guarapari, lançamentos em VGV-PV totalizaram R\$163 milhões, com VSO de 64% (38% considerando o estoque finalizado). Ainda, comparando as primeiras metades de 2019 e 2020, os volumes de distrato em VGV-PV (R\$97 milhões e R\$66 milhões, respectivamente), diminuíram em 31.7% e representaram apenas 4% dos recebíveis da Alphaville Urbanismo. Enquanto isso, nos mesmos períodos, vendas em VGV-PV subiram 27.1% (de R\$74 milhões para R\$94 milhões), uma vez que houve relevante recuperação do inventário.

Ainda, em relação a seus empreendimentos lançados desde 2019:

Nome do empreendimento	VGV Total (em milhões de R\$)	Margem Bruta (%)*	TIR (%)	MOIC	Lotes
Uberlândia	71	47	28	4.5	481
Ceará	78	49	52	8.53	659
São José dos Campos	102	48	59	12.89	571
Montes Claros	71	51	73	9.31	339
Guarajuba	101	44	77	7.99	169
Guarapari	121	44	44	8.3	273

(*) Margem Bruta: lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

Produtos diferenciados

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de negócio e processo de administração integrados

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

O envolvimento direto da Alphaville Urbanismo, por meio de suas controladas, em todas as etapas propicia (i) melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) melhor controle de qualidade dos fornecedores de matérias-primas, empreiteiras e demais prestadores de serviços relacionados ao projeto; e (iii) possibilidade de desenvolvimento de relacionamento de longo prazo com fornecedores e prestadores de serviços.

DNA inovador

A Alphaville Urbanismo é pioneira³ na indústria imobiliária em estruturar programas de inovação corporativa. Em 2017, a Alphaville Urbanismo criou o AlphaInova, o primeiro programa de conexão com startups do mercado. Desde então, mais de 270 startups já se conectaram com a Alphaville Urbanismo e 30 pilotos já foram rodados. Atualmente, mais de 15 startups são parceiras da Alphaville Urbanismo e auxiliam na busca da melhoria contínua dos processos e operações da Alphaville Urbanismo.

Em 2018, após o sucesso do AlphaInova, foi lançado o AlphaLabs, o programa de intraempreendedorismo voltado para buscar melhorias através das ideias dos colaboradores. Mais de 60 colaboradores participaram, e 4 projetos foram selecionados para serem implementados. Uma delas foi o Alpha Properties, uma plataforma de venda de sobras de materiais gerados nas obras para outras obras ou até mesmo conectados a uma plataforma de leilão. Até hoje mais de 700 mil reais já foram gerados de economia para Companhia, além de reduzir o desperdício e contribuir com a sustentabilidade ambiental.

Em 2019 foi lançado um novo programa de inovação, desta vez voltado para o empreendedorismo social, o AlphaLabs Social – uma iniciativa da Fundação Alphaville para gerar inovação de impacto social através dos jovens formados pelo programa Jovem Sustentável em Fortaleza. Atualmente o programa está em fase de implementação. Serão escolhidos 4 projetos para serem investidos e implementados, tendo os jovens como principais empreendedores neste processo.

Inovação faz parte do dia a dia da Companhia. Desta forma, a Companhia, através dos projetos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo, se mantém na vanguarda do desenvolvimento imobiliário brasileiro, seja na entrega de projetos cada vez mais modernos e sustentáveis, seja no ganho de eficiência construtiva e operacional, ou na melhoria da experiência do cliente.

Em função de todos os fatores acima descritos, entendemos que a Companhia possui claros diferenciais competitivos no mercado. O longo período e complexo processo de aprovações, a força da marca, o histórico comprovado e *landbank* vasto e diversificado tornam o negócio da Companhia difícil de ser replicado, sobretudo na escala em que operamos.

Em matéria de inovação, a Alphaville Urbanismo também promove o uso de veículos elétricos, a instalação de painéis solares, bem como a construção de sistemas de reutilização de água. No caso do empreendimento de Guarajuba, a Alphaville Urbanismo coopera com o Instituto Tamar, promovendo a proteção à natureza e fauna local.

Sólida estrutura de governança corporativa e administração experiente

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

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

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

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

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

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

³ <https://www.projetoDraft.com/a-pioneira-alphaville-urbanismo-quer-inovar-de-forma-colaborativa-e-potencializar-o-senso-de-comunidade/>

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

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

Oportunidades

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

Continuação da busca e contratação de landbank de alta qualidade para o desenvolvimento de seus projetos

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

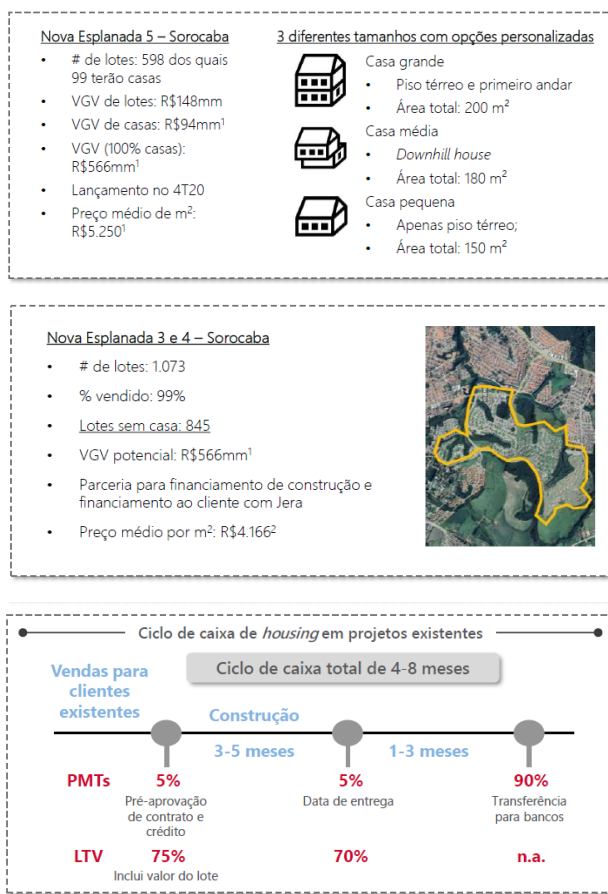
A Alphaville Urbanismo também analisa frequentemente seu *landbank* já contratado, através de suas controladas, e avalia as oportunidades de reciclagem e substituição por outras áreas melhor localizadas ou com mais atratividade em seus mercados alvo.

Plataforma de Casas

A Alphaville Urbanismo avalia constantemente novas oportunidades de negócios e de diversificação do portfólio de produtos e serviços desenvolvidos, sempre com vistas a propiciar um atendimento completo aos seus clientes.

Nos últimos meses, a Alphaville Urbanismo tem investido significativamente no entendimento do mercado de construção de casas para seus clientes. Pesquisas de mercado revelam que 72% das pessoas interessadas em um imóvel preferem casas a apartamentos e que 67% dos atuais clientes Alphaville que ainda não construíram tem interesse em fazê-lo. Adicionalmente, o preço de uma casa Alphaville, quando comparado a um apartamento de padrão similar, tende a ser substancialmente mais baixo.

Com base nesses fatos, a Companhia está investindo no oferecimento, pela Alphaville Urbanismo e suas controladas, de uma solução habitacional completa aos seus clientes, de modo que, além da aquisição do lote, eles possam adquirir soluções completas para suas moradias, incluindo a construção de suas casas e a contratação de financiamentos imobiliários de longo prazo.



Fonte: Companhia

A Plataforma de Casas também proporcionará o encurtamento do ciclo de ocupação dos projetos, uma vez que clientes que não possuam o conhecimento necessário para realizar a contratação de empreiteiros e arquitetos ou não tenham disponíveis os recursos financeiros, poderão utilizar a plataforma para construção mais célere da moradia, o que seria um estímulo adicional para venda de lotes remanescentes de determinado projeto e o lançamento de novas fases.

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

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

Financiamento da aquisição das unidades pelos clientes

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

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

A tabela de vendas típica envolve um sinal de negócio de 15% a 20%, e o saldo financiado em até 120 meses com juros de até 12% a.a. na tabela PRICE, acrescido de correção monetária pelo IPCA ou IGPM.

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

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

A Companhia entende que a recente redução da taxa de juros aumenta a capacidade de compra de seus clientes, e com isso, a tendência de aumento do número de famílias com renda suficiente para comprar seus produtos.

Para melhor capturar essa mudança de taxa de juros estrutural e os benefícios a seus clientes, a Companhia, por meio da Alphaville Urbanismo, também tem como estratégia buscar e/ou desenvolver mecanismos de financiamento que sejam mais atrativos aos clientes e demandem menor consumo de caixa. Nesse sentido, a Companhia, por meio da Alphaville Urbanismo, tem avaliado o possível desenvolvimento de parcerias com *fintechs* e outras instituições financeiras objetivando a concessão de financiamento a seus clientes.

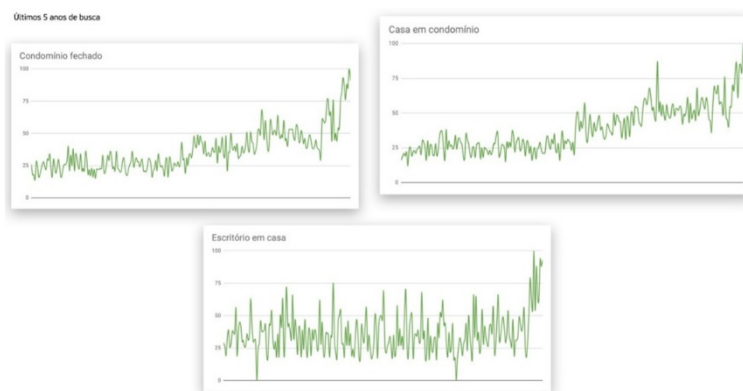
Ademais, em 30 de julho de 2020, a Caixa Econômica Federal (CEF) divulgou mudanças na linha de financiamento de Lote Urbanizado e a oferta de taxas de juros diferenciadas para modalidades de Construção Individual.

Ambas as modalidades contam com *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e reajuste pela Taxa Referencial, e foram disponibilizados para contratação a partir de 3 de agosto de 2020. Para mais informações sobre a modalidade de financiamento da CEF, ver seção 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar.

Fortalecimento dos produtos da Alphaville Urbanismo pós COVID-19

A Companhia acredita que os produtos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo tendem a sair mais fortalecidos após a pandemia da COVID-19. Diversos artigos e matérias na mídia ao longo dos últimos meses vêm destacando uma crescente preferência de consumidores por casas, especialmente em condomínios fechados, em função dos atributos desses produtos, tais como espaços maiores, maior contato com a natureza, segurança etc. Com a pandemia, diversas empresas adotaram o regime de home office para seus funcionários, facilitando o trabalho remoto. Diversas empresas vêm anunciando que, mesmo ao término da pandemia, pretendem adotar ou permitir algum grau de trabalho remoto aos seus funcionários. Nesse cenário, a Companhia acredita que os consumidores buscarão produtos que proporcionem maior qualidade de vida, principalmente tendo em vista a possibilidade de um menor ou menos frequente deslocamento de casa ao ambiente de trabalho.

Essa tendência de busca por esse tipo de produto, especialmente casas em condomínio, já pode ser amplamente percebida através do gráfico abaixo, que demonstra as pesquisas no buscador Google pelo termos "Casa em condomínio" e "Condomínio fechado". Tendo em vista que a Alphaville Urbanismo é a maior referência nesse mercado, a Companhia acredita que tem muito a se beneficiar nesse novo cenário, conforme o gráfico abaixo:



Impacto do COVID-19

Conforme descrito no item 4.1 – “Descrição dos Fatores de Risco do Formulário de Referência – O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela OMS em razão da disseminação do 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 poderá 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 trimestrais da Companhia referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Prospecto Preliminar, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação 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 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar.

Na data deste Prospecto Preliminar, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais impactos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

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.

Em relação aos impactos financeiros, o caixa financeiro da Companhia foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Companhia continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDC, totalizando R\$115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no mesmo período. Ademais, o fluxo de caixa operacional, sofreu impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março de 2020. A Companhia observou também uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes, minimizando assim a redução das entradas de caixa nos primeiros meses da pandemia.

Em contra partida 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 temporária. O resultado destas medidas foi uma redução de nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e junho de 2020.

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.

Assim, 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 declaração da pandemia do COVID-19 pela 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 pela Companhia foi alterada devido ao fechamento, por tempo indeterminado, de todos os escritórios e estandes de venda da Companhia. Decorrido o período inicial de lockdown, e de acordo com as diretrizes governamentais de funcionamento, o escritório retomou suas atividades, limitando-se a 50% de sua capacidade máxima.

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. Também de acordo com o decorrer do período inicial de lockdown e observadas as diretrizes governamentais de reabertura, o processo de vendas ocorre de maneira híbrida, tanto física quando digital.

Até o momento dos oito estandes de venda da Companhia quatro já foram reabertos, três estão operando com horário marcado e um segue fechado, respeitando todas as normas e instruções das autoridades locais.

Ademais, em complemento aos eventos recentes acima listados, a Companhia aprovou em 20 de julho de 2020, novo Plano de Ações Diferidas, onde 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, condicionado ao cumprimento de determinadas condições. No âmbito do grupamento ocorrido em 22 de setembro de 2020, e conforme previsto no Plano, a liquidação das Ações Diferidas, no evento de sua ocorrência, será feita com títulos “EX”, ajustando-se a quantidade de Ações objeto de cada Ação Diferida proporcionalmente ao percentual do grupamento em novas ações. Em caso de fração de Ações, o número de Ações a serem entregues será arredondado para o número inteiro de Ações imediatamente superior. Para mais informações sobre o grupamento de 22 de setembro de 2020, ver a seção 17.3 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre o Plano de Ações Diferidas, ver a seção 13.4 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar.

Para mais informações em relação aos procedimentos de segurança e reabertura realizados pela Companhia, verificar Seção 10.9 do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto Preliminar.

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.

Com o *lockdown* a partir de março de 2020, e consequente fechamento dos stands de vendas, a companhia teve redução de vendas no mês de abril, e postergação dos lançamentos previstos inicialmente para o 2º trimestre de 2020, reduzindo 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, o volume de vendas de estoque recuperou nos meses de maio e, principalmente, junho de 2020.

Nestes termos, em relação à venda de estoque, em comparativo mensal, a Companhia teve recuperação no número de vendas, conforme a tabela abaixo:

MÊS (2020)	VENDAS (VGV) MENSAIS DE ESTOQUE (EM MILHÕES DE R\$)
Janeiro	11.9
Fevereiro	10.9
Março	10.5
Abril	6.0
Maio	10.3
Junho	26.2

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.

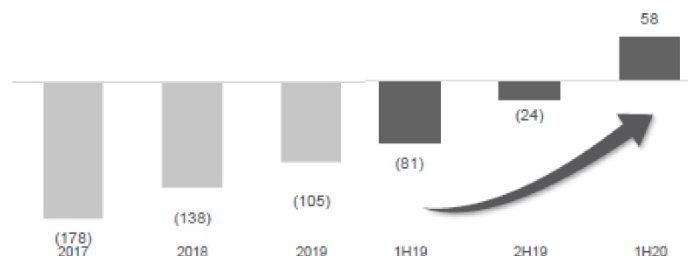
Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia buscou atuar para proteger sua receita e renegociar o fluxo de pagamento de nossas despesas, de modo a reforçar seu caixa. As atividades de proteção de receita incluíram (i) alterações de política de cobrança para 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.

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 em 30 de junho de 2020, conforme tabela abaixo. Importante mencionar que o volume de vendas contratadas no 1º semestre de 2020 se manteve em linha com as vendas contratadas do 1º semestre de 2019.

	30/06/2020	2019	2018	2017
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Recebíveis (em milhares de reais)	57.994	-105.083	-138.970	-178.241
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-47.374</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Operações de Cessão de Direitos Creditórios</i>	<i>105.368</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</i>

Nos termos das tabelas abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Recebíveis em termos anuais e semestrais, conforme demonstrações financeiras (em R\$ milhões):



Não obstante, a Companhia acredita que os produtos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo tendem a sair mais fortalecidos após a pandemia da COVID-19. Diversos artigos e matérias na mídia ao longo dos últimos meses vêm destacando uma crescente preferência de consumidores por casas, especialmente em condomínios fechados, em função dos atributos desses produtos, tais como espaços maiores, maior contato com a natureza, segurança, etc.

Com a pandemia, diversas empresas adotaram o regime de home office para seus funcionários, facilitando o trabalho remoto. Diversas empresas vêm anunciando que, mesmo ao término da pandemia, pretendem adotar ou permitir algum grau de trabalho remoto aos seus funcionários. Nesse cenário, a Companhia acredita que os consumidores buscarão produtos que proporcionem maior qualidade de vida, principalmente tendo em vista a possibilidade de um menor ou menos frequente deslocamento de casa ao ambiente de trabalho.

PONTOS FRACOS, OBSTÁCULOS E AMEAÇAS

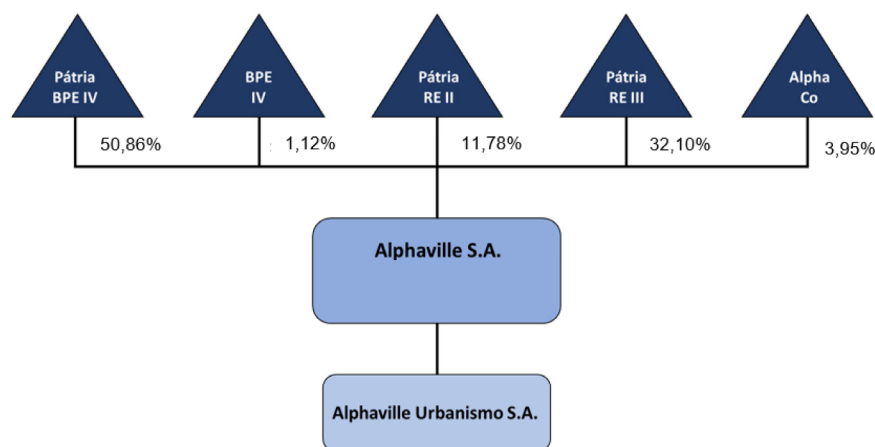
Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à nossa Companhia, nossos negócios e condição financeira estão relacionados ao desenvolvimento de novos empreendimentos. Caso não sejamos bem-sucedidos em nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, os resultados operacionais da Companhia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

Outros desafios estão relacionados aos fatores provenientes dos impactos causados pela pandemia do COVID-19.

Para maiores informações, favor verificar a seção 4 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar, na qual constam os fatores de risco relacionados à Companhia e às suas atividades.

Nossa Atual Estrutura Societária

A Companhia tem 100% de seu capital detido por fundos de investimentos geridos pelo Pátria Investimentos.



Após a conclusão da Oferta a participação dos Acionistas Controladores no capital social da Companhia passará a corresponder a, aproximadamente, 53% do capital social da Companhia, de forma que os Acionistas Controladores continuarão exercendo o controle na Companhia.

Eventos Recentes

Plano de ações

A Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020 o plano de outorga de ações diferidas, o qual será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, programas de ações diferidas, nos quais serão definidos os beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia.

Ainda em 20 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM; (ii) a submissão à B3 do pedido de adesão da companhia ao Novo Mercado e do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e (iii) a realização da Oferta Pública de Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e com esforços restritos no exterior.

Bônus de Subscrição

Em 30 de junho de 2020, foi aprovada em assembleia geral da Companhia a emissão de dois bônus de subscrição. Posteriormente, em 30 de setembro de 2020, foi aprovado aditamento aos referidos bônus de subscrição.

O exercício do Bônus de Subscrição pelo seu titular está condicionado à conclusão satisfatória de uma oferta pública inicial de distribuição de ações de emissão da Companhia, de modo que a Companhia passe a ser listada para negociação na B3, a ser verificada mediante a publicação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, que deverá ocorrer em até 5 anos da data de sua emissão.

Mediante o cumprimento da condição, os Bônus de Subscrição conferem a seus titulares, mediante o seu exercício, o direito indivisível à subscrição de 560.185 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia.

O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será de R\$1,00 (um real), pela totalidade das ações por ele representadas.

Grupamento de ações

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de setembro de 2020, foi realizada uma assembleia geral extraordinária da Companhia que aprovou novo grupamento da totalidade das 68.897.877 ações ordinárias da Companhia, na proporção de 6 ações para uma, passando o capital social a ser representado por 11.482.979 ações ordinárias, distribuídas entre os seus acionistas na mesma proporção.

Informações Adicionais

Nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501 – 3º andar, 05425-070. Nosso telefone para contato é o +55 (11) 3030-5114. Nosso Departamento de Relações com Investidores está localizado em nossa sede e seu telefone é o +55 (11) 3030-5114, o e-mail é o ri@alphaville.com.br e o site é o <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/>. As informações incluídas no nosso *site*, ou que poderiam ser acessadas através do nosso *site*, não são partes integrantes, anexadas ou incluídas por referência a este Prospecto.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

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

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

A Companhia contrata construtoras e/ou empreiteiros para realização das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos. Podem ocorrer atrasos na execução das obras pelas construtoras e/ou empreiteiros contratados pela Companhia, ou mesmo defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra utilizados pela construtora e/ou empreiteiro. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente diretamente ou não como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia é, e poderá ser, ré em processos judiciais e/ou administrativos seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. Ademais, a Companhia e seus administradores poderão vir a ser no futuro, réus em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. A Companhia não pode garantir que os resultados de quaisquer destes processos serão favoráveis à Companhia ou aos membros de sua administração, ou, no caso de procedimentos que já é parte, que a Companhia mantenha ou que manterá provisionamento, se aplicável, no todo ou em parte, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. O eventual envolvimento de seus administradores em processos que prejudiquem sua imagem, ou decisões que sejam contrárias aos seus interesses, incluindo decisões que impeçam a Companhia de conduzir seus negócios conforme planejado originalmente, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia e sua reputação.

Adicionalmente, a Companhia está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão atuar a Companhia e tais atuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra a Companhia e/ou seus administradores. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem seus empreendimentos ou habilidade de executar suas operações planejadas, poderão causar um efeito adverso nos seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Para informações sobre os processos judiciais e administrativos, ver seção 4.3 até a 4.6 do Formulário de Referência da Companhia.

IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia

Alphaville S.A.

Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501, 3º andar
CEP 05425-070 – São Paulo, SP
At.: Diretoria de Relações com Investidores
Tel.: +55 (11) 3030-5114
<https://www.alphavilleurbanismo.com.br>

Coordenadores da Oferta

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar
CEP 04534-004, São Paulo, SP.
At.: Sra. Claudia Bollina Mesquita
Tel.: +55 (11) 3847-5488
<https://www.bradescobbi.com.br>

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
www.btgpactual.com

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8000
www.itaui.com.br

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, São Paulo, SP
At.: Sr. Vitor Saraiva
Tel.: +55 (11) 4871 4277
<https://www.xpi.com.br>

Auditores Independentes

KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo, SP
At.: Sr. Fernando Alfredo
Tel.: +55 (11) 3940-3379
<https://home.kpmg/br/pt/home.html>

Consultor Legal Local dos Coordenadores da Oferta

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Junior e Quiroga Advogados

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
CEP 01403-001, São Paulo, SP
At.: Sr. Jean Marcel Arakawa
Tel.: +55 (11) 3147-7600
www.mattosfilho.com.br

Consultor Legal Local da Companhia

Pinheiro Neto Advogados

Rua Hungria, 1.100
CEP 01455-906, São Paulo, SP
At.: Sr. Eduardo Paoliello / Guilherme Sampaio
Monteiro
Tel.: +55 (11) 3247-8400
www.pinheironeto.com.br

**Consultor Legal Externo
dos Coordenadores da Oferta**

Davis Polk & Wardwell LLP

At.: Sr. Maurice Blanco
Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, 2.041
Torre E, CJ 17A
CEP 04543-011, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 4871-8402
www.davispolk.com

Consultor Legal Externo da Companhia

White & Case LLP

Av. Brig. Faria Lima, 2.277, 4º andar
CEP: 01452-000, São Paulo, SP
At.: Donald E. Baker / John P. Guzman
Tel.: + 55 (11) 3147-5600
<http://www.whitecase.com/>

Declaração de Veracidade das Informações

A Companhia e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 147.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" a partir das páginas 21 e 87, respectivamente, deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 344 deste Prospecto, e nas demonstrações financeiras e nas informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, ambas anexas a este Prospecto, a partir das páginas 157 e 249 deste Prospecto, respectivamente, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Ações	O montante de 10.477.569 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravame.
Ações Adicionais	Montante de até 2.095.513 novas ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a até 20% do total de Ações inicialmente ofertado, que poderá ser acrescido à Oferta, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Ações Suplementares	Montante de até 1.571.635 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a até 15% do total de Ações inicialmente ofertado, que poderá ser acrescido à Oferta, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
Opção de Ações Suplementares	Opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação de serviços de estabilização do preço das Ações. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.
Agente Estabilizador	Banco BTG Pactual S.A., agente autorizado a realizar operações de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, nos termos do Contrato de Estabilização.

Agentes de Colocação Internacional

Bradesco Securities, Inc, BTG Pactual US Capital LLC, Itau BBA USA Securities, Inc. e XP Investments US, LLC, considerados em conjunto.

Anúncio de Encerramento

"Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.", a ser divulgado imediatamente após a distribuição das Ações, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 11 de maio de 2021, em conformidade com os artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400, e disponibilizado nos endereços indicados na seção "Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais", a partir da página 70 deste Prospecto, informando o resultado final da Oferta.

Anúncio de Início

"Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.", a ser disponibilizado na forma do artigo 52 e Anexo IV da Instrução CVM 400, e disponibilizado nos endereços indicados na seção "Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais", a partir da página 70 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.

Anúncio de Retificação

Anúncio a ser imediatamente disponibilizado, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400, na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto e no Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não Institucionais quando da sua decisão de investimento, e/ou seja verificada a revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta. Para mais informações veja a seção "Informações sobre a Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 64 deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão e admissão ao Novo Mercado e a realização da Oferta pela Companhia, mediante aumento de capital dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), bem como seus termos e condições, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em 18 de agosto de 2020 perante a JUCESP sob o nº 319.522/20-9, bem como publicada no Jornal "O Dia" e no DOESP em 15 de setembro de 2020.

O Preço por Ação e o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração, cuja ata será registrada na JUCESP, e será publicada no Jornal "O Dia" e no DOESP no dia útil subsequente.

Atividade de Estabilização

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, dentro de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

Aviso ao Mercado

Aviso disponibilizado em 09 de outubro de 2020, a ser novamente disponibilizado em 19 de outubro de 2020, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", a partir página 70 deste Prospecto.

Capital Social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$1.300.632.855,65, totalmente subscrito e integralizado, representado por 11.482.979 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Contrato de Colocação

"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A." a ser celebrado pela Companhia, pelos Coordenadores da Oferta e pela B3, na qualidade de interveniente anuente.

Contrato de Colocação Internacional

Placement Facilitation Agreement, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, que dispõe sobre os termos e as condições aplicáveis aos esforços de colocação das Ações no exterior.

Contrato de Empréstimo	"Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.", celebrado entre o Brazilian PE IV; o Pátria PE IV; o Pátria Real Estate III; o Pátria Real Estate II e o Alpha Co., na qualidade de doadores, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, a Corretora e a Companhia na qualidade de interveniente anuente.
Contrato de Estabilização	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador, a Corretora e os demais Coordenadores da Oferta, estes últimos na qualidade de intervenientes anuentes, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, o qual foi devidamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.
Contrato de Participação no Novo Mercado	"Contrato de Participação no Novo Mercado", a ser celebrado entre a Companhia e a B3, por meio do qual a Companhia aderirá às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de disponibilização do Anúncio de Início.
Contrato de Prestação de Serviços	"Contrato de Prestação de Serviços da B3 – Oferta Pública de Ações – ICVM 400 (Primária)" a ser celebrado entre a Companhia e a B3.
Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder, o Itaú BBA, o BTG Pactual e a XP, considerados em conjunto.
Cronograma Estimado da Oferta	Veja a seção " <i>Informações Sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta</i> ", a partir da página 50 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira da Oferta, que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, com a entrega das Ações (considerando as Ações Adicionais) aos respectivos investidores.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Data da liquidação física e financeira das Ações objeto da Opção de Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da respectiva data de exercício da Opção de Ações Suplementares.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão destinados para (i) pagamento de contratos financeiros; (ii) investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas; e (iii) despesas administrativas, de vendas e gerais (i) pagamento de contratos financeiros; (ii) investimentos operacionais; e (iii) despesas administrativas, de vendas e gerais. Para mais informações sobre a destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos”, a partir da página 96 deste Prospecto.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme descritos na seção “*Informações Sobre a Oferta – Direitos, Vantagens e Restrições das Ações*”, a partir da página 67 deste Prospecto e na seção “*18 Valores Mobiliários*” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 758 deste Prospecto.

Distribuição Parcial

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Assim, caso não haja demanda para a subscrição da totalidade das Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data da disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertada no âmbito da Oferta”, a partir da página 91 deste Prospecto.**

Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa

Fixação do Preço por Ação abaixo de 20% do preço inicialmente indicado, considerando um preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, sem quaisquer ônus, nos termos descritos neste Prospecto.

Faixa Indicativa

A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto. Estima-se que o preço de subscrição, conforme o caso, por Ação estará situado entre R\$41,50 e R\$47,80, podendo, no entanto, o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

Fatores de Risco

Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções "*Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia*" e "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*", a partir das páginas 21 e 87 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos no item "*4. Fatores de Risco*" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 344 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.

Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado.

Garantia Firme de Liquidação

Obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar financeiramente as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, concedido o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e disponibilizado o Anúncio de Início.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá e integralizará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e multiplicado pelo Preço por Ação; e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) objeto da Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas, no Brasil, por investidores e por esses integralizadas/liquidadas no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização previstas seção “Informações Sobre a Oferta – Estabilização de Preço das Ações”, a partir da página 66 deste Prospecto, não estarão sujeitas a tais limites, devendo observar, entretanto, os termos e condições estabelecidos no Contrato de Estabilização.

Inadequação da Oferta

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir Ações ou com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

Instituições Consorciadas	Instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais, e que tenham aderido à Oferta por meio da assinatura da carta-convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, considerados conjunto.
Instrumentos de <i>Lock-up</i>	Acordos de restrição à venda de Ações assinados pela Companhia, pelos Acionistas Controladores e pelos Administradores.
Investidores Estrangeiros	(i) investidores institucionais qualificados (<i>qualified institutional buyers</i>), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis deste país (<i>non-U.S. persons</i>), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do <i>Securities Act</i> , e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos (i) e (ii), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no <i>Securities Act</i> e nos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, nos termos da Resolução 4.373, e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, que sejam considerados investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$10.000.000,00 e que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas e globais de investimentos, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), assim como os Investidores Estrangeiros.

**Investidores Não
Institucionais**

Investidores da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária, Investidores da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária, Investidores da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária e Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária, considerados em conjunto.

**Investidores do Segmento
Private Com Alocação
Prioritária**

Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor, e que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private e que obrigatoriamente se comprometam com o *Lock-up* da Oferta do Segmento Private.

**Investidores do Segmento
Private Sem Alocação
Prioritária**

Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor, e que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private, mas que optarem por não se comprometer com o *Lock-up* da Oferta do Segmento Private.

**Investidores da Oferta de
Varejo Com Alocação
Prioritária**

Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 e que não sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor e/ou Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva do Varejo ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas do Varejo, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e que obrigatoriamente se comprometam a não dispor das Ações que subscreverem por um período de 45 (quarenta e cinco) dias.

Investidores da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária

Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 e que não sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor e/ou Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva do Varejo ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas do Varejo, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, mas que optarem por não se comprometer com o *Lock-up* da Oferta de Varejo.

***Lock-up* da Oferta do Segmento Private**

Compromisso obrigatório de restrição à venda de Ações por um período de 60 (sessenta) dias aos Investidores da Oferta do Segmento Private.

***Lock-up* da Oferta de Varejo**

Compromisso obrigatório de restrição à venda de Ações por um período de 45 (quarenta e cinco) dias obrigatório aos Investidores da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária.

Negociação na B3

As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à disponibilização do Anúncio de Início sob o código "AVLL3".

Oferta

A oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.477.569 Ações.

Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária

Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta Não Institucional, direcionada a Investidores da Oferta de Varejo, observados os termos e disposições deste Prospecto. **Para mais informações veja a seção "*Informações Sobre à Oferta – Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária*", a partir da página 54 deste Prospecto.**

Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária

Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta Não Institucional, direcionada a Investidores da Oferta de Varejo, observados os termos e disposições deste Prospecto. **Para mais informações veja a seção "*Informações Sobre à Oferta – Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária*", a partir da página 54 deste Prospecto.**

Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária

Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta Não Institucional, direcionada a Investidores da Oferta do Segmento Private, observados os termos e disposições deste Prospecto. **Para mais informações veja a seção "*Informações Sobre à Oferta – Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária*", a partir da página 58 deste Prospecto.**

Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta Não Institucional, direcionada a Investidores da Oferta do Segmento Private, observados os termos e disposições deste Prospecto. Para mais informações veja a seção “Informações Sobre à Oferta – Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária”, a partir da página 61 deste Prospecto.
Oferta Institucional	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a Investidores Institucionais. Para mais informações veja a seção “Informações Sobre à Oferta – Oferta Institucional”, a partir da página 61 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva dentro do respectivo Período de Reserva. Para mais informações veja a seção “Informações Sobre à Oferta – Oferta Não Institucional”, a partir da página 54 deste Prospecto.
Offering Memoranda	O <i>Preliminary Offering Memorandum</i> e o <i>Final Offering Memorandum</i> , conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
Oferta	A oferta pública de distribuição primária de Ações de emissão da Companhia.
Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado, em caráter irrevogável e irretratável, para subscrição de Ações no âmbito da Oferta Não Institucional, por Investidores Não Institucionais, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas.
Período de Colocação	Prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações.
Períodos de Reserva	O Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, considerados conjuntamente.

Pessoas Vinculadas

Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, conforme alterada: (i) controladores ou administradores da Companhia ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas.

Plano de Distribuição

Plano de distribuição das Ações elaborado pelos Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Prazo de Distribuição

Prazo para a distribuição das Ações terá início na data de disponibilização do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 11 de novembro de 2020, nos termos do artigo 52 e 54-A da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 11 de maio de 2021, em conformidade com os artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400.

Preço por Ação

Estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação, coletadas junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada na medida que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

**Procedimento de
*Bookbuilding***

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) das Ações do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens ou intenções de investimento automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter impacto adverso na formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação, especialmente diante da possibilidade de subscrição de até 50% das Ações inicialmente ofertadas por Pessoas Vinculadas e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário*”, a partir da página 88 deste Prospecto.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400: (i) para proteção (hedge) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as Ações como referência (incluindo operações de total return *swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Prospecto Definitivo

O “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.*”, incluindo o Formulário de Referência a ele anexo.

Prospecto ou Prospecto Preliminar

Este “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.*”, incluindo o Formulário de Referência a ele anexo.

Prospectos

Prospecto Definitivo e este Prospecto, considerados em conjunto.

Público Alvo da Oferta

Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, considerandos em conjunto.

Registro da Oferta

O pedido de registro da Oferta foi protocolado pela Companhia e pelo Coordenador Líder perante a CVM em 14 de agosto de 2020, estando a presente Oferta sujeita a prévia aprovação e registro da CVM.

Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “*Informações Sobre a Oferta - Informações Adicionais*”, a partir da página 70 deste Prospecto.

Resolução de Conflitos

A Companhia, seus acionistas e Administradores, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do Regulamento da Câmara de Arbitragem, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, Administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Restrição à Venda de Ações (Lock-up)

A Companhia, seus Acionistas Controladores e Administradores se comprometerão, perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, a celebrar acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, por meio dos quais, observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, concordarão em não oferecer, vender, contratar a venda, penhorar, emprestar, dar em garantia, conceder qualquer opção de compra, realizar qualquer venda a descoberto ou de outra forma onerar ou dispor, direta ou indiretamente, pelo período de 180 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia de que sejam titulares imediatamente após a Oferta, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber ações ordinárias de emissão da Companhia, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações ordinárias de emissão da Companhia, bem como derivativos nelas lastreados.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das Ações poderá prejudicar o valor de negociação das Ações. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das Ações, após a conclusão da Oferta e o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia", a partir da página 90 deste Prospecto.**

Rateio da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária

Rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações entre Investidores da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária que tenham apresentado Pedido de Reserva.

Rateio da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária	Rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações entre Investidores Sem Alocação Prioritária que tenham apresentado Pedido de Reserva.
Rateio da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária	Rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações entre Investidores do Segmento Private Com Alocação Prioritária que tenham apresentado Pedido de Reserva.
Rateio da Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária	Rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações entre Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária que tenham apresentado Pedido de Reserva.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo	O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private	O valor mínimo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$10.000.000,00.
Valor Total da Oferta	R\$467.823.455,85, considerando o Preço por Ação (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do Capital Social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$1.300.632.855,65, totalmente subscrito e integralizado, representado por 11.482.979 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia fica autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$6.300.632.855,65, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço e a quantidade de Ações a serem emitidas, bem como demais condições de subscrição/integralização dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição acima.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

Espécie	Antes da Oferta		Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor ⁽²⁾⁽³⁾
Ordinárias	11.482.979	1.300.632.856	22.520.733	1.768.456.312
Total.....	11.482.979	1.300.632.856	22.520.733	1.768.456.312

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

(2) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(3) Sem dedução de comissões, despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação integral das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie	Antes da Oferta		Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor ⁽²⁾⁽³⁾
Ordinárias	11.482.979	1.300.632.856	26.187.881	1.932.194.470
Total.....	11.482.979	1.300.632.856	26.187.881	1.932.194.470

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

(2) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(3) Sem dedução de comissões, despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação integral das Ações Suplementares e sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

Espécie	Antes da Oferta		Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor ⁽²⁾⁽³⁾
Ordinárias	11.482.979	1.300.632.856	24.092.368	1.838.629.814
Total.....	11.482.979	1.300.632.856	24.092.368	1.838.629.814

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

(2) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(3) Sem dedução de comissões, despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e considerando a colocação integral das Ações Adicionais:

Espécie	Antes da Oferta		Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor ⁽²⁾⁽³⁾
Ordinárias	11.482.979	1.300.632.856	24.616.246	1.862.020.967
Total.....	11.482.979	1.300.632.856	24.616.246	1.862.020.967

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

(2) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(3) Sem dedução de comissões, despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Principais Acionistas e Administradores

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de Ações e pelos membros Administração, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Pátria PE IV.....	5.840.223	50,86	6.388.308	28,37
Brazilian PE IV.....	128.964	1,12	141.064	0,63
Pátria Real Estate III	3.685.571	32,10	3.685.571	16,37
Pátria Real Estate II.....	1.352.407	11,78	1.352.407	6,01
Alpha Co.	453.412	3,95	453.412	2,01
Outros	—	—	10.477.569	46,52
Ações em Tesouraria	22.402	0,20	22.402	0,10
Total.....	11.482.979	100,00	22.520.733	100,00

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação integral das Ações Suplementares e sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Pátria PE IV.....	5.840.223	50,86	6.388.308	26,52
Brazilian PE IV.....	128.964	1,12	141.064	0,59
Pátria Real Estate III	3.685.571	32,10	3.685.571	15,30
Pátria Real Estate II.....	1.352.407	11,78	1.352.407	5,61
Alpha Co.	453.412	3,95	453.412	1,88
Outros	—	—	12.049.204	50,02
Ações em Tesouraria	22.402	0,20	22.402	0,09
Total.....	11.482.979	100,00	24.092.368	100,00

(1) Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e considerando a colocação integral das Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Pátria PE IV.....	5.840.223	50,86	6.388.308	25,95
Brazilian PE IV.....	128.964	1,12	141.064	0,57
Pátria Real Estate III	3.685.571	32,10	3.685.571	14,97
Pátria Real Estate II.....	1.352.407	11,78	1.352.407	5,49
Alpha Co.	453.412	3,95	453.412	1,84
Outros	–	–	12.573.082	51,08
Ações em Tesouraria	22.402	0,20	22.042	0,09
Total.....	11.482.979	100,00	24.616.246	100,00

⁽¹⁾ Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando a colocação integral as Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta ⁽¹⁾	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Pátria PE IV.....	5.840.223	50,86	6.388.308	24,39
Brazilian PE IV.....	128.964	1,12	141.064	0,54
Pátria Real Estate III	3.685.571	32,10	3.685.571	14,07
Pátria Real Estate II.....	1.352.407	11,78	1.352.407	5,16
Alpha Co.	453.412	3,95	453.412	1,73
Outros	–	–	14.144.717	54,01
Ações em Tesouraria	22.402	0,20	22.402	0,09
Total.....	11.482.979	100,00	26.187.881	100,00

⁽¹⁾ Considerando o exercício do Bônus de Subscrição.

Eventual Redução da Participação Acionária dos Acionistas Controladores para percentual menor do que 50% mais uma ação ordinária

Após a realização da Oferta, conforme descrito na seção “Principais acionistas e Administradores, caso as Ações Adicionais e Ações Suplementares sejam colocadas, os Acionistas Controladores, podem passar a deter aproximadamente 46% do capital social da Companhia. Apesar de societariamente o controle da Companhia ser mantido, eventualmente tal diluição societária poderia vir a ser interpretada como razão para vencimento antecipado de determinadas dívidas bancárias. Nesse sentido, em preparação ao lançamento da Oferta, a Companhia obteve de seus credores as autorizações necessárias para a realização da Oferta Pública nos termos propostos, de forma que nenhum vencimento antecipado possa ser aventado por tais credores.

Características Gerais da Oferta

Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, 10.477.569 Ações, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto Investidores Estrangeiros, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento, nos termos da Lei 4.131, ou da Resolução CMN 4.373, e da Instrução CVM 560, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Exceto pelo registro a ser concedido pela CVM, a Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não realizarão nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade total de ações inicialmente ofertadas poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 2.095.513 novas ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, ou seja, a até 1.571.635 novas ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação de serviços de estabilização de preços das Ações. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 dias contados do primeiro dia útil da data de início de negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Aprovações Societárias

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão e admissão ao Novo Mercado e a realização da Oferta pela Companhia, mediante aumento de capital dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em 18 de agosto de 2020 perante a JUCESP sob o nº 319.522/20-9, bem como publicada no Jornal "O Dia" e no DOESP em 15 de setembro de 2020.

O Preço por Ação e o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no Jornal "O Dia" e no DOESP no dia útil subsequente.

Preço por Ação

Estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia elencada acima, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 16 do Ofício Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, conforme descrito acima.

O preço de subscrição por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens ou intenções de investimento automaticamente canceladas. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter impacto adverso na formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", a partir da página 88 deste Prospecto Preliminar.**

Manifestação de Interesse

Em 9 de outubro de 2020, a Starboard, enviou uma carta para o Pátria PE IV manifestando o seu interesse, em conjunto com um grupo de investidores por ela representado, em realizar um investimento relevante na Companhia ao Preço por Ação, desde que dentro da Faixa de Preço por Ação, condicionado à realização de investimento relevante por parte do Pátria PE IV. Na medida em que não foi possível alcançar, até este momento, qualquer acordo acerca de eventual investimento que a Starboard porventura venha a fazer no âmbito da Oferta, não há qualquer compromisso firmado entre Starboard e Pátria PE IV para participação na Oferta, sendo que, caso Starboard eventualmente apresente uma ordem de investimento na Oferta, tal ordem não estará sujeita a valores mínimos ou máximos, nem a qualquer condição contratada com a Companhia ou com o Pátria PE IV, devendo ser, portanto, considerada pela Companhia no Procedimento de *Bookbuilding* sem qualquer prioridade em relação aos demais investidores da Oferta.

Reserva de Capital

Os recursos líquidos da Oferta Primária serão destinados à conta de capital social até o valor do Preço por Ação que for correspondente ao valor patrimonial por ação de nossa emissão multiplicado pelas Ações da Oferta Primária, e o valor remanescente de recursos líquidos da Oferta Primária será destinado à nossa conta de reserva de capital.

Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Após a realização da Oferta (sem considerar a colocação integral das Ações Adicionais e das Ações Suplementares), um montante de 10.477.569 Ações, representativas de, aproximadamente, 46,52% do capital social da Companhia, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação integral das Ações Suplementares, um montante de até 12.049.204 Ações, representativas de, aproximadamente, 50,01% do capital social da Companhia, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta (considerando a colocação integral das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), um montante de até 12.573.082 Ações, representativas de, aproximadamente, 51,08% do capital social da Companhia, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta (considerando a colocação integral das Ações Adicionais e das Ações Suplementares), um montante de até 14.144.717 Ações, representativas de, aproximadamente, 54,01% do capital social da Companhia, estarão em circulação no mercado.

Para mais informações sobre a composição do capital social da Companhia, veja a seção "*Informações Sobre a Oferta - Composição do Capital Social*", a partir da página 41 deste Prospecto.

Quantidade, Montante e Recursos Líquidos

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações emitidas/alienadas, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia aos Coordenadores da Oferta, bem como dos recursos líquidos oriundos da Oferta.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾ (R\$)
Companhia.....	10.477.569	44,65	467.823.455,85	21.052.055,51	446.771.400,34
Total.....	10.477.569	44,65	467.823.455,85	21.052.055,51	446.771.400,34

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões, sem considerar a dedução das despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações, considerando a colocação integral das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾ (R\$)
Companhia.....	12.573.082	44,65	561.388.111,30	25.262.465,01	536.125.646,29
Total.....	12.573.082	44,65	561.388.111,30	25.262.465,01	536.125.646,29

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões, sem considerar a dedução das despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação integral das Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾ (R\$)
Companhia.....	12.049.204	44,65	537.996.958,60	24.209.863,14	513.787.095,46
Total.....	12.049.204	44,65	537.996.958,60	24.209.863,14	513.787.095,46

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões, sem considerar a dedução das despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante	Comissões	Recursos Líquidos⁽²⁾ (R\$)
Companhia.....	14.144.717	44,65	631.561.614,05	28.420.272,63	603.141.341,42
Total.....	14.144.717	44,65	631.561.614,05	28.420.272,63	603.141.341,42

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões, sem considerar a dedução das despesas e tributos da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Custos de Distribuição

As taxas de registro da CVM, B3 e ANBIMA relativas à Oferta, as despesas com auditores, advogados, consultores, bem como outras despesas descritas abaixo serão integralmente arcadas pela Companhia. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia.

Abaixo segue a descrição dos custos relativos à Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Custos	Valor⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽⁵⁾	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação⁽¹⁾
	<i>(R\$)</i>		<i>(R\$)</i>	
Comissão de Coordenação ⁽²⁾	2.806.940,74	0,60	0,27	0,60
Comissão de Garantia Firme ⁽³⁾	2.806.940,74	0,60	0,27	0,60
Comissão de Colocação ⁽⁴⁾	8.420.822,21	1,80	0,80	1,80
Remuneração de Incentivo ⁽⁵⁾	7.017.351,84	1,50	0,67	1,50
Total de Comissões	21.052.055,51	4,50	2,01	4,50
Impostos, Taxas e Outras Retenções.....	0,48	0,48	0,48	0,48
Taxa de Registro da CVM	634.628,72	0,14	0,06	0,14
Taxa de Registro da B3	341.164,56	0,07	0,03	0,07
Taxa de Registro da ANBIMA.....	19.681,33	0,00	0,00	0,00
Despesas com Advogados ⁽⁶⁾	5.120.000,00	1,09	0,49	1,09
Despesas com Auditores	1.600.000,00	0,34	0,15	0,34
Outras despesas da Oferta ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	1.000.000,00	0,21	0,10	0,21
Total de Despesas⁽⁹⁾	8.715.474,61	1,86	0,83	1,86
Total de Comissões, Tributos e Despesas	32.016.034,12	6,84	3,06	6,84

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Comissão de Coordenação composta de 20% da Remuneração Base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações, (ii) pelo Preço por Ação.

(3) Comissão de Garantia Firme composta de 20% da Remuneração Base.

(4) Comissão de Colocação composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Comissão de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem objetiva e subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia, tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades, buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é limitada a 1,50% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações ofertadas; e (ii) o Preço por Ação.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

(8) Incluídos os custos estimados com traduções e *printer* e outros.

(9) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Abaixo segue a descrição dos custos relativos à Oferta, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Custos	Valor⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽⁵⁾	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação⁽¹⁾
	<i>(R\$)</i>		<i>(R\$)</i>	
Comissão de Coordenação ⁽²⁾	4.420.931,21	0,70%	0,31	0,70%
Comissão de Garantia Firme ⁽³⁾	3.368.328,67	0,53%	0,24	0,53%
Comissão de Colocação ⁽⁴⁾	11.157.588,54	1,77%	0,79	1,77%
Remuneração de Incentivo ⁽⁵⁾	9.473.424,21	1,50%	0,67	1,50%
Total de Comissões	28.420.272,63	4,50%	2,01	4,50%
Impostos, Taxas e Outras Retenções.....	3.035.480,14	0,48%	0,21	0,48%
Taxa de Registro da CVM	634.628,72	0,10%	0,04	0,10%
Taxa de Registro da B3	354.087,33	0,06%	0,03	0,06%
Taxa de Registro da ANBIMA.....	26.569,80	0,00%	0,00	0,00%
Despesas com Advogados ⁽⁶⁾	5.120.000,00	0,81%	0,36	0,81%
Despesas com Auditores	1.600.000,00	0,25%	0,11	0,25%
Outras despesas da Oferta ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	1.000.000,00	0,16%	0,07	0,16%
Total de Despesas	8.735.285,85	1,38%	0,62	1,38%
Total de Comissões, Tributos e Despesas	40.191.038,63	6,36%	2,84	6,36%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Comissão de Coordenação composta de 20% da Remuneração Base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações, (ii) pelo Preço por Ação.

(3) Comissão de Garantia Firme composta de 20% da Remuneração Base.

(4) Comissão de Colocação composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Comissão de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem objetiva e subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia, tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades, buscando o melhor resultado para os ofertantes. A Comissão de Incentivo é limitada a 1,50% sobre o produto resultante da multiplicação entre: (i) a quantidade total de Ações ofertadas; e (ii) o Preço por Ação.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

(8) Incluídos os custos estimados com traduções e *printer* e outros.

Não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores da Oferta, com relação a ganhos decorrentes da atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14 de agosto de 2020
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar	09 de outubro de 2020
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13 de outubro de 2020
4.	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	19 de outubro de 2020
5.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	28 de outubro de 2020
6.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar	30 de outubro de 2020
7.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar	03 de novembro de 2020
8.	Encerramento do Período de Reserva	09 de novembro de 2020
9.	Encerramento do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	10 de novembro de 2020
10.	Concessão do registro da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11 de novembro de 2020
11.	Início de negociação das Ações no Novo Mercado	12 de novembro de 2020
12.	Data de Liquidação	13 de novembro de 2020
13.	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	14 de dezembro de 2020
14.	Data limite para a liquidação de Ações Suplementares	16 de dezembro de 2020
15.	Data de encerramento do <i>Lock-up</i> da Oferta de Varejo	28 de dezembro de 2020
16.	Data de encerramento do <i>Lock-up</i> da Oferta do Segmento Private	11 de janeiro de 2021
17.	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	11 de maio de 2021

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição das Ações a partir da data da nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com os logotipos das Instituições Consorciadas), as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Aviso ao Mercado nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, consulte as seções "*Informações Sobre a Oferta - Procedimento da Oferta*", "*Informações Sobre a Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta*" e "*Informações Sobre a Oferta - Inadequação da Oferta*", deste Prospecto.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, veja o Aviso ao Mercado e a seção "*Informações Sobre a Oferta - Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação*", a partir da página 64 deste Prospecto.

A Companhia e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for divulgado e a data em que for determinado o Preço por Ação.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Colocação, a ser celebrado entre a Companhia, os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e de sua respectiva nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações inicialmente ofertadas e das Ações Adicionais, em mercado de balcão não organizado, em regime de Garantia Firme de Liquidação, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400. Ainda, conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados abaixo, a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Assim, caso não haja demanda para a subscrição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição da totalidade das Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais (conforme definidos abaixo) até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados da data da disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações no âmbito da Oferta”, a partir da página 81 deste Prospecto Preliminar.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 e que não sejam considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação em vigor e/ou Investidores Institucionais (conforme definido abaixo), em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 e que obrigatoriamente se comprometam a não dispor das Ações que subscreverem por um período de 45 dias;
- (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 e que não sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor e/ou Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, mas que optarem por não se comprometer com o *Lock-up* da Oferta de Varejo;

- (iii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor, e que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$10.000.000,00 e que obrigatoriamente se comprometam a não dispor das Ações que subscreverem por um período de 60 dias;
- (iv) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor, e que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private, mas que optarem por não se comprometer com o *Lock-up* da Oferta do Segmento Private ("Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária" e, em conjunto com os Investidores do Segmento Private Com Alocação Prioritária, os "Investidores do Segmento Private"). Os Investidores do Segmento Private, em conjunto com os Investidores de Varejo, serão considerados os "Investidores Não Institucionais"; e
- (v) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, que sejam considerados investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$10.000.000,00 e que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM que apresentem intenções específicas e globais de investimentos, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento, assim como os Investidores Estrangeiros.

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam: (i) controladores ou administradores da Companhia ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as Ações como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Procedimento de Distribuição da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma Oferta Não Institucional; e (ii) uma Oferta Institucional, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia, elaborarão um plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

I. Oferta Não Institucional

No contexto da Oferta Não Institucional, desde que haja demanda e considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, (i) o montante de, no mínimo, 10% do total das Ações, e (ii) a exclusivo critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, 30% do total das Ações, serão destinados prioritariamente à colocação pública para Investidores Não Institucionais por meio de (i) uma Oferta de Varejo, destinada aos Investidores de Varejo; (ii) uma Oferta do Segmento Private, destinada aos Investidores do Segmento Private.

A Oferta Não Institucional será realizada junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico destinado à subscrição de Ações, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da Oferta Não Institucional junto a uma única Instituição Consorciada, de acordo com as condições e procedimentos descritos abaixo.

Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo 10,00% e no máximo 28,5% das Ações, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, será destinado à colocação pública para Investidores de Varejo, distribuído da seguinte forma:

- (i) Caso haja demanda de Investidores de Varejo Com Alocação Prioritária (i) de até 8,00% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos e terão alocação garantida; e (ii) superior a 8,00% do total das Ações, a alocação, desde que o montante mínimo estipulado para a Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo) tenha sido atendido, será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que, nesse caso, haverá a incidência de Rateio da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária (conforme definido abaixo). Caso não haja demanda suficiente para suprir a alocação mínima reservada para a Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, o montante máximo da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária poderá ser aumentado; e
- (ii) Caso haja demanda de Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária (i) de até 2,00% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos e terão alocação garantida; e (ii) superior a 2,00% do total das Ações, a alocação será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver Rateio da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo).

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores de Varejo que realizarem Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, durante o período compreendido entre 19 de outubro 2020, inclusive, e 9 de novembro de 2020, inclusive, ou, no caso de Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, durante o período compreendido entre 19 de outubro de 2020, inclusive, e 28 de outubro de 2020, inclusive, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, nas condições descritas abaixo.

Os Investidores de Varejo que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Os Investidores de Varejo deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (d), (f), (g), (h), (i) e (k) abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (b) os Investidores de Varejo que tenham interesse em participar diretamente da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* da Oferta de Varejo, sob pena de serem considerados Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária e não participarem da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária;
- (c) os Investidores de Varejo que tenham interesse em participar da Oferta de Varejo, mas não possuem interesse em participar do *Lock-up* da Oferta de Varejo, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que desejam ser considerados Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária;
- (d) os Investidores de Varejo poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor de Varejo, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;

- (e) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores de Varejo interessados na realização de Pedidos de Reserva que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;
- (f) os Investidores de Varejo deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada;
- (g) caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade total de Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será vedada a colocação de Ações aos Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção àqueles Pedidos de Reserva que forem realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (h) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Com Alocação Prioritária (i) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária, não haverá Rateio da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas conforme ordem de prioridade estabelecida neste Prospecto Preliminar; ou (ii) exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária, será realizado rateio entre os respectivos Investidores de Varejo Com Alocação Prioritária que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. Caso haja Rateio da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da Data de Liquidação;
- (i) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária (i) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinado à Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária, não haverá Rateio da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas conforme ordem de prioridade estabelecida neste Prospecto Preliminar; ou (ii) exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária, será realizado rateio entre os respectivos Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. Caso haja Rateio da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da Data de Liquidação;

- (j) até as 16h00 do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor de Varejo, pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas para cada Investidor de Varejo (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio da Oferta de Varejo), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (k) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (j) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor de Varejo; e
- (l) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (k) acima.

Lock-up da Oferta de Varejo. Os Investidores de Varejo Com Alocação Prioritária que subscreverem Ações no âmbito da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária não poderão, pelo prazo de 45 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a sua participação na Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária, cada Investidor de Varejo Com Alocação Prioritária, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 45 dias de *Lock-up* da Oferta de Varejo.

Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores de Varejo Com Alocação Prioritária por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de restrição a ele aplicável, e tendo em vista a impossibilidade das Ações subscritas no âmbito da Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores do Segmento Private e os Investidores de Varejo que se comprometerem a observar o Lock-up da Oferta do Segmento Private e o Lock-up da Oferta de Varejo, respectivamente, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações*", do Prospecto Preliminar.

Oferta do Segmento Private

O montante de no mínimo 1,5% e no máximo 20,00% do total das Ações, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, será destinado à colocação pública no âmbito da oferta para Investidores do Segmento Private que realizarem seus investimentos de forma direta, sendo certo que:

- (i) Caso haja demanda de Investidores do Segmento Private Com Alocação Prioritária (i) de até 1,00 do total das Ações, tais pedidos serão integralmente atendidos e terão alocação garantida; e (ii) superior a 1,00% do total das Ações, a alocação, desde que o montante mínimo estipulado para a Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo) tenha sido atendido, será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que, nesse caso, haverá a incidência de Rateio da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária (conforme definido abaixo). Caso não haja demanda suficiente para suprir a alocação mínima reservada para a Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, poderá haver a realocação das Ações remanescentes da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária também para a Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária (conforme definida acima); e
- (ii) Caso haja demanda de Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária (i) de até 0,5% do total das Ações, tais pedidos serão atendidos e terão alocação garantida; e (ii) superior a 0,5% do total das Ações, a alocação será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, observado que, neste caso, poderá haver Rateio da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo).

A Oferta do Segmento Private será realizada exclusivamente junto a Investidores do Segmento Private que realizarem Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva, ou, no caso de Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas neste Prospecto Preliminar, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private, nas condições descritas abaixo:

Os Investidores do Segmento Private que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Os Investidores do Segmento Private deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- (a) durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, cada um dos Investidores do Segmento Private interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (c), (d), (f), (g), (h) e (i), observadas as condições do Pedido de Reserva;
- (b) os Investidores do Segmento Private que tenham interesse em participar diretamente da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* da Oferta do Segmento Private, sob pena de serem considerados Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária e não participarem da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária;
- (c) os Investidores de Varejo que tenham interesse em participar da Oferta do Segmento Private, mas não possuem interesse em participar do *Lock-up* da Oferta do Segmento Private, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que desejam ser considerados Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária;

- (d) os Investidores do Segmento Private que realizarem Pedido de Reserva poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor do Segmento Private, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;
- (e) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores do Segmento Private interessados na realização de Pedidos de Reserva que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;
- (f) os Investidores do Segmento Private deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta do Segmento Private;
- (g) caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será vedada a colocação de Ações aos Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção àqueles Pedidos de Reserva que forem realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (h) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private Com Alocação Prioritária (i) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, não haverá Rateio da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas conforme ordem de prioridade estabelecida neste Aviso ao Mercado, podendo também ser destinadas à Oferta de Varejo Com Alocação Prioritária; ou (ii) exceda o total de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, será realizado rateio entre os respectivos Investidores do Segmento Private Com Alocação Prioritária que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. Caso haja Rateio da Oferta do Segmento Private Com Alocação Prioritária, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da Data de Liquidação;

- (i) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária (i) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinado à Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária, não haverá Rateio da Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo Sem Alocação Prioritária, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas conforme ordem de prioridade estabelecida neste Aviso ao Mercado; ou (ii) exceda o total de Ações destinadas à Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária, será realizado rateio entre os respectivos Investidores do Segmento Private Sem Alocação Prioritária que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações. Caso haja Rateio da Oferta do Segmento Private Sem Alocação Prioritária, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da Data de Liquidação;
- (j) até as 16h00 do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor do Segmento Private pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio do Segmento Private), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (k) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor do Segmento Private que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (j) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor do Segmento Private; e
- (l) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor do Segmento Private que tenha realizado Pedido de Reserva, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (j) acima.

Lock-up Oferta do Segmento Private. Os Investidores do Segmento Private que indicarem no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* da Oferta do Segmento Private e subscreverem Ações no âmbito da Oferta do Segmento Private não poderão, pelo prazo de 60 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia, ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Ações. Dessa forma, como condição para a participação na Oferta do Segmento Private, cada Investidor do Segmento Private, ao realizar seu Pedido de Reserva, estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Ações para a carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Ações ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 60 dias de *Lock-up* da Oferta do Segmento Private.

Caso o preço de mercado das Ações venha a cair e/ou os Investidores do Segmento Private por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* da Oferta do Segmento Private aplicável e tendo em vista a impossibilidade das Ações subscritas no âmbito da Oferta do Segmento Private serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar-lhes perdas. Para mais informações, veja a seção *"Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Os Investidores do Segmento Private e os Investidores de Varejo que se comprometerem a observar o Lock-up da Oferta do Segmento Private e o Lock-up da Oferta de Varejo, respectivamente, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações"*, do Prospecto Preliminar.

II. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos descritos acima, as Ações remanescentes da Oferta serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento. Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento, em valor financeiro, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com as seguintes condições:

- (a) caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no Plano de Distribuição, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;
- (b) até as 16h00 do dia útil imediatamente seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Investidores Institucionais serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocada e o valor do respectivo investimento;
- (c) a entrega das Ações deverá ser realizada na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocada ao Investidor Institucional, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação. A subscrição das Ações será formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo final foi previamente apresentado à CVM e que informa o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos da Resolução CMN 4.373, da Instrução CVM 560 ou da Lei 4.131; e

- (d) poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento, sendo permitida a colocação de Ações a Pessoas Vinculadas até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens ou intenções de investimento automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá ter impacto adverso na formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Ações da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação, especialmente diante da possibilidade de subscrição de até 50% das Ações inicialmente ofertadas por Pessoas Vinculadas e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, do Prospecto Preliminar.

Prazos da Oferta

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 11 de novembro de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 11 de maio de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada na Data de Liquidação, exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o 3º (terceiro) dia útil contado Data de Liquidação das Ações Suplementares. As Ações serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será anunciada mediante a divulgação do Anúncio de Início em conformidade com o artigo 54-A da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, com data máxima para ocorrer em 11 de maio de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta prestarão Garantia Firme de Liquidação, conforme disposto na seção “Informações Sobre a Oferta - Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação”, a partir da página 64 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecerão que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuar o pagamento pelas Ações estará sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos auditores independentes da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a assinatura de termos de restrição à negociação das Ações pela Companhia e pelos Administradores, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia assumirá a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obrigará a Companhia a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos Offering Memoranda. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia for condenada em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos Offering Memoranda, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia.

Para informações adicionais, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil”, a partir da página 91 deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” a partir da página 72 deste Prospecto.

Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não Institucionais, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% do preço inicialmente indicado, considerando um preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, os Investidores Não Institucionais poderão desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descritos.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16h00 do quinto dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta enviada pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento nos termos elencados acima.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos elencados acima e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que, caso venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Colocação; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados, e cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Instrução CVM 400.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos elencados acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar financeiramente as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas, porém não liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que forem concedidos o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Ações objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, multiplicada pelo Preço por Ação e (ii) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas, no Brasil, por investidores e por essas integralizadas/liquidadas no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização previstas no item 10 abaixo não estarão sujeitas a tais limites.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Coordenador da Oferta	Quantidade	Percentual
		(%)
Coordenador Líder	4.714.906	45,00
BTG Pactual	2.357.453	22,50
Itaú BBA	2.357.453	22,50
XP	1.047.757	10,00
Total.....	10.477.569	100,00

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

Estabilização de Preços das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e dentro de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, que será previamente aprovado pela CVM e pela B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção "*Informações Adicionais*", a partir da página 70 deste Prospecto.

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução nº384, de 17 de março de 2003. No entanto, não houve contratação de formador de mercado.

Violações das Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido, e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações no prazo máximo de até 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e, ainda, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos, perdas, incluindo lucros cessantes, danos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer, e (iv) poderá ter suspenso, por um período de seis meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e contratos de compra e venda cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se destacam os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- (b) observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral;

- (c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do capital social da Companhia, na proporção da sua participação no capital social, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- (d) direito de preferência na subscrição de novas ações, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);
- (f) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou por seus acionistas controladores, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações no Novo Mercado, por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente da Companhia, de seus administradores e acionistas controladores quanto ao poder de decisão destes;
- (g) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias de emissão da Companhia que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início; e
- (h) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 758 deste Prospecto.

Coordenador Adicional

Para fins do artigo 5º, inciso II, do Anexo II, do Código ANBIMA, o BTG Pactual é considerado Coordenador Adicional no âmbito da Oferta, uma vez que a Companhia pretende utilizar montante superior a 20% dos recursos líquidos que vier a receber na Oferta para amortizar/liquidar determinadas dívidas que atualmente mantém com o Bradesco BBI e/ou com sociedades que integram seu respectivo conglomerado econômico.

Para informações adicionais, veja as seções “Destinação dos Recursos”, “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta”, “Operações Vinculadas à Oferta” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – *Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia, direta ou indiretamente, à liquidação ou à amortização de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta e/ou com sociedades que integram seus respectivos conglomerados econômicos*”, nas páginas 96, 81, 95 e 94 deste Prospecto, respectivamente.

O Coordenador Adicional não receberá qualquer remuneração adicional em razão de sua condição de Coordenador Adicional, recebendo somente as comissões de coordenação, garantia firme de liquidação, colocação e, eventualmente, a remuneração de incentivo em razão de sua condição de Coordenador da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Para informações sobre as remunerações a serem recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 47 deste Prospecto.

Negociação das Ações na B3

A Companhia e a B3 celebrarão oportunamente o Contrato de Participação no Novo Mercado, por meio do qual a Companhia aderirá ao segmento especial do mercado de ações da B3 denominado Novo Mercado, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, seus administradores e acionistas, inclusive o acionista controlador, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de disponibilização do Anúncio de Início.

As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à disponibilização do Anúncio de Início sob o código "AVLL3".

As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas no Formulário de Referência, sobretudo nos itens "5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos", "12. Assembleia geral e administração", "13. Remuneração dos Administradores", "16. Transações com partes relacionadas", "20. Política de negociação de valores mobiliários" e "21. Política de divulgação de informações". Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

Recomenda-se a leitura, além deste Prospecto, do Formulário de Referência, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.

Acordos de Restrição à Venda de Ações (Instrumentos de *Lock-up*)

A Companhia, seus Acionistas Controladores e administradores se comprometerão, perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, a celebrar acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, por meio dos quais, observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, concordarão em não oferecer, vender, contratar a venda, penhorar, emprestar, dar em garantia, conceder qualquer opção de compra, realizar qualquer venda a descoberto ou de outra forma onerar ou dispor, direta ou indiretamente, pelo período de 180 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia de que sejam titulares imediatamente após a Oferta, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber ações ordinárias de emissão da Companhia, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações ordinárias de emissão da Companhia, bem como derivativos nelas lastreados.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das Ações poderá prejudicar o valor de negociação das Ações. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das Ações, após a conclusão da Oferta e o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia", a partir da página 90 deste Prospecto.**

Instituição Financeira Responsável pela Escrituração das Ações

A instituição financeira contratada para a prestação dos serviços de escrituração, custódia e transferência das Ações é o Banco Bradesco S.A.

Inadequação da Oferta

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

Informações Adicionais

A aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto, em especial as seções “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” e “Sumário da Companhia - Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia”, nas páginas 87 e 21 e, respectivamente, bem como a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 344, antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços:

Companhia

Alphaville S.A.

Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8501 – 3º andar
CEP 05425-070 – São Paulo, SP
At.: Sr. Guilherme Puppi
Tel.: +55 (11) 3030-5114
<https://www.alphavilleurbanismo.com.br>

Coordenadores da Oferta

Banco Bradesco BBI S.A. ou Coordenador Líder

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar

04543-011, São Paulo, SP

At.: Sra. Claudia Bollina Mesquita

Tel.: +55 (11) 3847-5488

<https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, identificar "IPO Alphaville Urbanismo" e, posteriormente, acessar o link "Prospecto Preliminar").

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383 2000

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website*, acessar "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações da Alphaville S.A.", clicar em "Prospecto Preliminar").

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sra. Renata Dominguez

Tel.: +55 (11) 3708-8000

<http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/>, neste *website* acessar em "Alphaville S.A.", clicar em "2020", em "Oferta Pública Inicial de Ações ". Em seguida, clicar no link específico do Prospecto Preliminar).

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar

CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Sr. Vitor Saraiva

Tel.: +55 (11) 4871 4277

<https://www.xpi.com.br> (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Alphaville S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Este Prospecto também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, CEP 20159-900, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br - neste *website* acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias/Secundárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias/Secundárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R\$", acessar o link referente ao "Alphaville S.A." e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e (ii) **B3** (http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/, clicar em "Alphaville S.A." e, posteriormente, acessar "Prospecto Preliminar").

Links para Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta

O AVISO AO MERCADO, BEM COMO SUA NOVA DISPONIBILIZAÇÃO (COM O LOGOTIPO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS), O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3.

Companhia

Alphaville S.A.

<http://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri> (neste *website*, clicar em "Documentos da Oferta" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado").

Coordenadores da Oferta

Banco Bradesco BBI S.A.

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, identificar "IPO Alphaville Urbanismo" e, posteriormente, clicar no título do documento correspondente).

Banco BTG Pactual S.A.

www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste *website*, acessar "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações da Alphaville S.A.", clicar no título do documento correspondente).

Banco Itaú BBA S.A.

<http://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/>, neste *website* acessar em "Alphaville S.A.", clicar em "2020", em "Oferta Pública Inicial de Ações". Em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Alphaville S.A." e, então, clicar em "Aviso ao Mercado").

Instituições Consorciadas

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas U.S. persons, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o Securities Act, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do Securities Act. A Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência, devendo ser desconsideradas quaisquer informações divulgadas na mídia sobre a Companhia e a Oferta, incluindo projeções futuras, que não constem dos Prospectos e do Formulário de Referência.

LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA” E “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES” A PARTIR DAS PÁGINAS 21 E 87 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 344 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 14 de agosto de 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios "Best Investment Bank in Brazil" pela Euromoney, "The Best M&A Bank From America Latina" e "The Best Investment Bank in Brazil" pela Global Finance e "Most Innovative Investment Bank from Latin America" pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio "The Best Investment Bank in Brazil" pela Global Finance e "The Most Innovative Bank in Latam" pela The Banker.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 191 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$236,571 bilhões.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e *Follow-ons* que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no *Follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* de CPFL Energia, no montante de R\$3.212 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Intermédica, no montante de R\$2.370 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Light, no montante de R\$2.500 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R\$7.390 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Movida, no montante de R\$832 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do Banco Inter, no montante de R\$1.248 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Trisul, no montante de R\$405 milhões, coordenador líder do *Follow-on* da Helbor, no montante de R\$560 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Log CP, no montante de R\$638 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Arco Educação, no montante de US\$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R\$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R\$870 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Lopes, no montante de R\$147 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Magazine Luiza, no montante de R\$4.730 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da JHSF, no montante de R\$513 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Marisa, no montante de R\$570 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Aliansce Sonae, no montante de R\$1.191 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Intermédica, no montante de R\$5.002 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Unidas, no montante de R\$1.829 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Marfrig, no montante de R\$2.997 milhões e *joint bookrunner* do *Follow-on* da Restoque, no montante de R\$259 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$101,540 bilhões originados.

No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$40 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Éxito na Segisor por R\$5,4 bilhões (ii) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões, (iii) assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões, (iv) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,7 bilhões, (v) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhões, e (vi) assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

BTG Pactual

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o “*Brazil’s Equity House of the Year*”, segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes “*World’s Best Equity House*” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “*Equity House of the Year*” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de “*Best Equity House Latin America*” (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de “*Best Investment Bank*” (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “*# 1 Equity Research Team Latin America*” em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do *follow-on* de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do *follow-on* de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no *follow-on* da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do *follow-on* de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos *follow-ons* da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e *follow-on* das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinqia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos *follow-ons* da Minerva, Cognia Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo, BTG Pactual, Lojas Americanas, JHSF Participações, Irani e Dimed, assim como do IPO da Mitre Realty, Ambipar e Estapar.

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R\$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, *equities* e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de Deposit Receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

XP

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e em oferecer educação financeira para os investidores, tornando-se uma corretora de valores no ano de 2007.

Com o propósito de oferecer educação financeira e de melhorar a vida das pessoas através de investimentos desvinculados dos grandes bancos, a XP vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada, à época, em mais de R\$78 bilhões.

O Grupo XP possui as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) *asset management*, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 (dois milhões, trezentos e sessenta mil) clientes ativos e mais de 7.000 (sete mil) agentes autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (*Bonds*), Securitização, *Equity Capital Markets*, M&A, Crédito Estruturado, *Project Finance* e *Development Finance*.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking ANBIMA de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda, no Ranking ANBIMA de Distribuição de Renda Fixa, a XP detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada, que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de *equity sales* presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de *equity research* que cobre mais de 45 empresas de diversos setores.

Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; *follow-on* da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; *follow-on* da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; *follow-on* da Movida no valor de R\$832 milhões; *follow-on* da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; *follow-on* de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; *follow-on* de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, *follow-on* de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no *follow-on* de Unidas no valor de R\$1.837 milhões.

Em 2020, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* atuando no *follow-on* da Ânima no valor de R\$1.100 milhões; *follow-on* da Petrobras no valor de R\$22 bilhões; *follow-on* da Positivo Tecnologia no valor de R\$353 milhões; IPO da Locaweb no valor de R\$1,3 bilhões; IPO da Priner no valor de R\$173 milhões; *follow-on* da Via Varejo no valor de R\$4,5 bilhões; IPO da Aura Minerals no valor de R\$785 milhões; *follow-on* da IMC no valor de R\$384 milhões; *follow-on* de Irani no valor de R\$405 milhões; *follow-on* da JHSF no valor de R\$400 milhões; IPO do Grupo Soma no valor de R\$1,8 bilhões; IPO da D1000 no valor de R\$400 milhões; IPO da Pague Menos no valor de R\$747 milhões; IPO da Lavvi no valor de R\$1.027 milhões; IPO da Melnick Even no valor de R\$621 milhões.

Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, a XP possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Memorando Preliminar, além das relações decorrentes da Oferta Restrita, o Coordenador Líder e as demais sociedades integrantes de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento com a Companhia e demais sociedades de seu grupo econômico:

- Operação de debêntures no valor de R\$800.000.000,00, com saldo devedor de R\$630.046.243,00 desembolsado em outubro de 2013 e com vencimento em dezembro de 2025. Taxa de CDI + 3,05%aa.
- Folha de pagamentos 100% Bradesco com 400 funcionários e volume de R\$2.188.250,00.
- R\$20.000,00/mês de cartão de crédito corporativo.
- Cobrança com volume de R\$8.000.000,00 em 2020.
- Captação média de R\$4.000.000,00 no ano de 2020.
- ROA de 2,20% em 2020.

Sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder eventualmente possuem ações ordinárias de emissão da Companhia, diretamente ou em fundos de investimentos administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia.

A Companhia e/ou suas sociedades controladas e coligadas poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico para prestação de serviços financeiros, incluindo assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia. Além disso, o Coordenador Líder, no curso normal dos seus negócios e a taxas e condições de mercado, poderá prestar serviços ou financiar direta ou indiretamente parte ou totalidade dos recursos a serem utilizados por quaisquer eventuais investidores interessados em adquirir ações de emissão da Companhia privadamente ou por meio de uma oferta pública de aquisição.

O Coordenador Líder e/ou outras sociedades integrantes de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de total return swap). O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico pode(m) adquirir ações ordinárias da Companhia como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta Restrita, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta Restrita. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta Restrita e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações de emissão da Companhia” deste Memorando Preliminar.**

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico poderão: (i) executar atividade de estabilização; (ii) alienar total ou parcialmente Ações para efetivar a Garantia Firme de Liquidação; (iii) negociar por conta e ordem de terceiros ou administrar de forma discricionária carteiras suas, podendo mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (iv) realizar operações claramente destinadas a acompanhar índice de ações, certificado ou recibo de valores mobiliários; (v) realizar operações destinadas a proteger posições assumidas em derivativos contratados com terceiros; (vi) realizar operações como formador de mercado (vii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (viii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta Restrita decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Com exceção daquilo expressamente mencionado nesta seção do Memorando Preliminar, nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico não participaram em: (i) ofertas públicas de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou por suas controladas e coligadas; e (ii) operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Companhia ou suas controladas e coligadas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta Restrita, conforme prevista na seção “Informações Relativas à Oferta Restrita – Custos de Distribuição” deste Memorando Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder e/ou quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Restrita. Ainda, a Companhia declara que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico

Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual

Além do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia e/ou sociedade de seu grupo econômico, não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações preferenciais) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com os quais se comprometerão a pagar seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O BTG Pactual ou sociedade de seu conglomerado financeiro podem subscrever Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 92 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Custos de Distribuição”, na página 47 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BTG Pactual poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos da estabilização do preço das Ações.

Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico, possui o seguinte relacionamento comercial relevante com a Companhia e/ou sociedades do seu grupo econômico, conforme indicado abaixo:

- Prestação de serviços de contas a pagar e contas a receber com data de início em setembro de 1996, bem como serviços de cash management e processamento de pagamentos para a Companhia e sociedades pertencentes ao seu grupo econômico por prazo indeterminado, no valor médio mensal de R\$180 milhões e tarifas bancárias entre R\$1,70 e R\$18,00. Tal prestação de serviços não conta com qualquer garantia;

Além do relacionamento relativo à Oferta e ao descrito acima, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possui, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro. Entretanto, a Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades integrantes do grupo econômico do Itaú BBA e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem subscrever Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 92 deste Prospecto.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 47 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e a XP

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, a Companhia não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Adicionalmente, a XP e/ou sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). A XP e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 92 deste Prospecto.

A XP e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 47 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia aa XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" a partir da página 21 deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 344 e as demonstrações financeiras e informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, anexas este Prospecto a partir das páginas 157 e 249, respectivamente.

As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos, dos fatores de risco mencionados abaixo e por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das Ações pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhes afetar de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia, ou que atualmente consideram irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, exceto se indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou "afetará a Companhia adversamente" ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a MERS e a SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão. Em 11 de março de 2020, a OMS decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram 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, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação, especialmente diante da possibilidade de subscrição de até 50% das Ações inicialmente ofertadas por Pessoas Vinculadas e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

O Preço por Ação será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 50% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), desde que não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, especialmente diante da possibilidade de subscrição de até 50% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por Pessoas Vinculadas. Além disso, o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário.

Adicionalmente, os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de total return swap), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadre dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações e, deste modo, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Um mercado ativo e líquido para as ações ordinárias de emissão da Companhia poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Como exemplo, em 31 de dezembro de 2019, a B3 apresentou uma capitalização bursátil de, aproximadamente, R\$4,8 trilhões, com um volume diário de negociação de R\$11,5 bilhões durante o ano de 2018. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 representam, aproximadamente, 47% da capitalização de mercado da B3 em 31 de dezembro de 2019, enquanto a New York Stock Exchange teve uma capitalização de mercado de aproximadamente US\$20,7 trilhões em 31 de dezembro de 2018 e um volume diário médio de negociação de US\$74,1 bilhões durante o ano de 2018.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileiras poderão afetar a percepção do risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia, tal como a recente tensão política entre Estados Unidos e Irã e o surto de coronavírus na China e na Europa.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das Ações, após a conclusão da Oferta e o período de *Lock-up*, poderá afetar negativamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

A Companhia, seus Acionistas Controladores e Administradores celebrarão acordos de restrição à venda das ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-Up*), por meio dos quais se comprometerão a, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 180 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, a não oferecer, vender, contratar a venda, penhorar, emprestar, dar em garantia, conceder qualquer opção de compra, realizar qualquer venda a descoberto ou de outra forma onerar ou dispor, direta ou indiretamente, a totalidade das Ações de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Após tais restrições terem se extinguido, as Ações detidas pelos Administradores da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de Ações pode afetar adversamente o valor de mercado das Ações. Para informações adicionais, veja a seção "*Informações Sobre a Oferta – Acordos de Restrição à Venda de Ações (Instrumentos de Lock-up)*" a partir da página 69 deste Prospecto.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de Ações ou valores mobiliários conversíveis em Ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas pode resultar em alteração no preço de mercado das Ações e na diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a opção de desistência dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta.

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a opção de desistência dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta na ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertada no âmbito da Oferta.

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta de subscrição e integralização/aquisição das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações inicialmente ofertadas não sejam integralmente subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição, contratos de compra e venda e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção “*Informações Sobre a Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta*”, a partir da página 64 deste Prospecto.

Investidores que subscreverem Ações poderão sofrer diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por Ação poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que subscreveram Ações por meio da Oferta poderão receber um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao subscrever as Ações na Oferta, resultando em diluição imediata do valor de seu investimento de 29,71%. Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção “Diluição”, a partir da página 99 deste Prospecto.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a distribuição inicialmente primária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia é parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia os indenize, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

A Companhia também presta diversas declarações e garantias relacionadas aos seus negócios e, em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, poderá afetar negativamente a Companhia.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda feitos perante as Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos sobre movimentação financeira, eventualmente incidentes. Para mais informações, veja a seção "*Informações Sobre a Oferta - Violações de Norma de Conduta*", a partir da página 67 deste Prospecto.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.

Os Coordenadores da Oferta e sociedades de seu grupo econômico poderão realizar operações com derivativos para proteção (*hedge*), tendo as Ações como referência (incluindo operações de *total return swap*) contratadas com terceiros, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das Ações.

Após a Oferta, a Companhia continuará sendo controlada pelos Acionistas Controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Imediatamente após a conclusão da Oferta, os Acionistas Controladores continuarão detendo participações significativas na Companhia. Dessa forma, os atuais Acionistas Controladores, por meio de seu poder de voto nas assembleias gerais, continuará capaz de influenciar fortemente ou efetivamente exercer o poder de controle sobre as decisões da Companhia, o que pode se dar de maneira divergente em relação aos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Os interesses dos Administradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação de negociação das Ações, na medida em que parte de suas remunerações poderá vir a ser baseadas em Ações, em decorrência do Plano de Ações Diferidas.

Os Administradores são beneficiários do Plano de Ações Diferidas, nos termos do qual os potenciais ganhos para os beneficiários estão vinculados a valorização do preço das Ações no mercado. O fato de uma parcela significativa da remuneração dos Administradores poder vir a ser ligada ao desempenho de mercado das Ações pode levá-los a conduzir suas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Companhia que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre o Plano de Ações Diferidas, veja a seção “*Diluição*”, a partir da página 99 deste Prospecto e o item “*13.4. Plano de remuneração baseado em ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária*” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 660 deste Prospecto.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

A Oferta e suas condições, incluindo este Prospecto, passarão a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. A partir deste momento e até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo certos dados que não constam deste Prospecto ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia ou, ainda, caso sejam veiculadas notícias com dados que não constam deste Prospecto ou do Formulário de Referência, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores podendo resultar, ainda, a exclusivo critério da CVM, na suspensão da Oferta, com a consequente alteração do seu cronograma, ou no seu cancelamento.

Os Investidores da Oferta do Segmento Private e os Investidores da Oferta de Varejo que se comprometerem a observar o Lock-up da Oferta do Segmento Private e o Lock-up da Oferta de Varejo, respectivamente, diante da impossibilidade de transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta, poderão incorrer em perdas em determinadas situações.

Os Investidores da Oferta do Segmento Private e os Investidores da Oferta de Varejo devem se comprometer, observadas as exceções previstas nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, durante o período de 60 (sessenta) e 45 (quarenta e cinco) dias, respectivamente, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Desta forma, caso o preço de mercado das ações venha a cair e/ou os Investidores da Oferta de Varejo e/ou os Investidores da Oferta do Segmento Private por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de *Lock-up* da Oferta de Varejo e/ou período de *Lock-up* da Oferta do Segmento Private aplicáveis e tendo em vista a impossibilidade das ações da Oferta de Varejo e das ações da Oferta do Segmento Private serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, durante referidos períodos, tais restrições poderão causar-lhes perdas.

Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia, direta ou indiretamente, à liquidação ou à amortização de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta e/ou com sociedades que integram seus respectivos conglomerados econômicos.

Durante o processo de tomada da decisão de investimento nas Ações, os potenciais investidores devem levar em consideração a existência de um potencial conflito de interesse relacionado à participação de determinados Coordenadores da Oferta, tendo em vista que a Companhia poderá destinar parte dos recursos da Oferta para liquidar ou amortizar dívidas contratadas junto ao Bradesco BBI e/ou a sociedades de seu respectivo conglomerado econômico, conforme descritos na seção "Destinação dos Recursos", na página 96 deste Prospecto.

Dessa forma, o fato de o Bradesco BBI atuar como Coordenador Líder pode gerar situações de conflito de interesse, impactando a condução dos trabalhos relativos à distribuição e aos esforços de colocação das Ações no contexto da Oferta.

Para mais informações, veja as seções "Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta", "Operações Vinculadas à Oferta" e "Destinação dos Recursos", nas páginas 81, 95 e 96 deste Prospecto, respectivamente.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos”, na página 96 deste Prospecto, a Companhia utilizará parte dos recursos oriundos da Oferta para pagamento das suas principais dívidas com seus atuais credores descritas no item 10.1(f) do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, incluindo dívidas com o Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu respectivo conglomerado econômico.

Abaixo estão descritas as principais dívidas da Companhia, incluindo de suas subsidiárias, que poderão ser objeto de pagamentos com recursos da Oferta das quais consta como credor o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu respectivo conglomerado econômico. Em 30 de junho de 2020, o saldo em aberto destas operações, quando consideradas em conjunto, representava R\$628.900.000.

Contrato	Vencimento	Taxa de Juros	Valor a Pagar
Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações da Primeira Emissão de Alphaville Urbanismo S.A.	2025	CDI + 3,05% aa	R\$628.900.000
Total.....			R\$628.900.000

À exceção das operações descritas acima, não há qualquer outra transação financeira da Companhia, ou de subsidiárias da Companhia, relacionada com os Coordenadores da Oferta, ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, que sejam vinculadas à Oferta. Para mais informações, vide seção “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta”, a partir da página 81 deste Prospecto.

Embora, no entendimento do Bradesco BBI, não haja qualquer conflito de interesse decorrente da participação do Bradesco BBI na Oferta, tampouco da utilização pela Companhia dos recursos provenientes da Oferta para o eventual pagamento das operações listadas acima, a participação do Bradesco BBI na Oferta pode caracterizar eventual conflito de interesse, conforme descrito na seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia, direta ou indiretamente, à liquidação ou à amortização de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta e/ou com sociedades que integram seus respectivos conglomerados econômicos”, na página 94 deste Prospecto.

Tendo em vista que o montante destinado à amortização ou à liquidação de quaisquer das suas principais dívidas com seus atuais credores, conforme descritas no item 10.1(f) do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar, pode incluir dívidas com o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu respectivo conglomerado econômico em montante superior a 20% dos recursos totais captados na Oferta, houve necessidade de contratação do Coordenador Adicional, nos termos do artigo 5º, inciso II, do Anexo II, do Código ANBIMA.

Para informações adicionais, veja as seções “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta”, “Destinação dos Recursos” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia, direta ou indiretamente, à liquidação ou à amortização de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta e/ou com sociedades que integram seus respectivos conglomerados econômicos”, constantes das páginas 81, 96 e 94 deste Prospecto, respectivamente.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o ponto média do Faixa Indicativa, a Companhia estima que os recursos líquidos captados com a Oferta serão de, aproximadamente R\$435.807.421,73, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 47 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta para: (i) pagamento de contratos financeiros; (ii) investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas; e (iii) despesas administrativas, de vendas e gerais.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações que a Companhia pretende dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta:

Destinação	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ <i>(em R\$)</i>
<i>Pagamento de Contratos Financeiros⁽⁴⁾</i>	40,00	174.322.968,69
<i>Investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas⁽⁵⁾</i>	10,00	43.580.742,17
<i>Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais e outros relativo a capital de giro⁽⁶⁾</i>	50,00	217.903.710,87
Total.....	100,00	435.807.421,73

(1) Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(3) Sem considerar as Ações Suplementares.

(4) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item "Pagamento antecipado de Contratos Financeiros", abaixo.

(5) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item "Investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas", abaixo.

(6) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item "Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais e outros relacionados a capital de giro", abaixo.

Pagamento antecipado de Contratos Financeiros

Parcela correspondente a 40,00% dos recursos líquidos da Oferta para realizar o pagamento antecipado dos contratos financeiros com seus atuais credores, descritas no item 10.1(f) de seu Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar, incluindo dívidas com o Bradesco BBI, e/ou sociedades pertencentes ao seu respectivo conglomerado econômico. Para informações detalhadas sobre o endividamento e as principais dívidas da Companhia, incluindo prazos e taxa de juros, vide item 10.1(f) do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar. Para mais informações, veja as seções "Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta", "Operações Vinculadas à Oferta" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Determinados Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta poderá ser destinada pela Companhia, direta ou indiretamente, à liquidação ou à amortização de dívidas em aberto com determinados Coordenadores da Oferta e/ou com sociedades que integram seus respectivos conglomerados econômicos", nas páginas 78, 95 e 94.

Investimentos e capital de giro relativo à plataforma de casas

A companhia pretende usar parte dos recursos captados na oferta para (i) investimentos em software, pesquisas, despesas administrativas, de vendas e gerais e (ii) capital de giro para construção de casas. Com isso, a Companhia espera acelerar o crescimento da plataforma de casas e aumentar, ganhando mercado e solidificando a marca nessa nova unidade de negócio.

Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais e outros relacionados a capital de giro

Por fim, o aumento do volume de lançamentos anuais exigirá recursos adicionais da Companhia para fazer frente às ações comerciais de divulgação de cada empreendimento, seja para a construção de stand de vendas ou para a realização de ações de marketing. Além disso, o crescimento orgânico e sustentável do setor administrativo da Companhia precisará de recursos adicionais para que sua estrutura corporativa seja condizente ao volume de atividades operacionais que serão desenvolvidas pela Companhia.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação aumentaria (reduziria) o valor dos recursos líquidos a serem captados na Oferta Primária em R\$10 milhões.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta na situação patrimonial da Companhia, veja a seção "Capitalização" na página 98 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por empréstimos e financiamentos e debêntures consolidados (circulante e não circulante), obrigações com acionistas (consolidado) e patrimônio líquido (consolidado) da Companhia em 30 de junho de 2020, indicando a: (i) situação real em 30 de junho de 2020; (ii) posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta, integralmente primárias, estimados em aproximadamente R\$435,8 milhões, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R\$44,65; e (iii) posição ajustada adicionalmente considerando o exercício do bônus de subscrição (obrigações com acionistas) no valor de R\$52,4 milhões. Os investidores devem ler a tabela abaixo em conjunto com as seções “3. Informações Financeiras Seleccionadas” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 331 e 573 deste Prospecto, respectivamente.

	Em 30 de junho de 2020		
	Efetivo	Ajustado pós oferta ⁽¹⁾	Ajustado para refletir o Bônus de Subscrição ⁽²⁾
		<i>(em milhares de R\$)</i>	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	68.580	68.580	68.580
Debêntures (circulante)	19.741	19.741	19.741
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	75.781	75.781	75.781
Debêntures (não circulante)	820.973	820.973	820.973
Obrigações com acionistas	52.410	52.410	-
Patrimônio Líquido.....	270.951	706.758	759.168
Capitalização Total⁽³⁾.....	1.308.436	1.744.243	1.744.243

⁽¹⁾ Ajustado para refletir o recebimento de R\$435,8 milhões em recursos líquidos estimados da oferta, com base no preço por ação de R\$44,65 (o ponto média do Faixa Indicativa), após a dedução das comissões, taxas e outras despesas de oferta relacionadas com Companhia.

⁽²⁾ Conforme ajustado pós oferta e para refletir o exercício do bônus de subscrição.

⁽³⁾ Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debentures consolidados (circulante e não circulante), das obrigações com acionistas consolidado e do patrimônio líquido consolidado. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação aumentaria (reduziria) o patrimônio líquido da Companhia e a capitalização total em R\$9,9 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas.

DILUIÇÃO

Os investidores que participaram da Oferta sofreram diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2020, o valor do patrimônio líquido da Companhia era de R\$270,9 milhões e o valor patrimonial por ação ordinária correspondia, na mesma data, a R\$23,60. Os referidos valores patrimoniais por ação ordinária representam o valor do patrimônio líquido da Companhia, dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020.

Considerando apenas as Ações inicialmente ofertadas, com base no Preço por Ação de R\$44,65, e após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, o patrimônio líquido da Companhia passará a ser de R\$759,2 milhões, representando um valor patrimonial de R\$31,28 por ação ordinária de emissão da Companhia. Isso significa um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$7,79 para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$13,27 para os novos investidores que subscreveram Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação ordinária imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja a Seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, página 47 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de emissão da Companhia, com base em seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2020, considerando os impactos da realização da Oferta:

Após a Oferta Primária (em R\$, exceto percentagens)	
Preço por Ação ⁽¹⁾	R\$44,65
Valor Patrimonial Contábil por Ação ordinária em 30 de junho de 2020	R\$23,60
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 30 de junho de 2020 ajustado para refletir os grupamentos das ações e a Oferta	R\$31,38
Aumento do Valor Contábil Patrimonial Líquido por Ação Atribuído aos Atuais Acionistas	R\$7,79
Diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária para os novos investidores ⁽²⁾	R\$13,27
Percentual de diluição dos novos investidores⁽³⁾	29,71%

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

⁽²⁾ Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

⁽³⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

Um acréscimo (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação acarretaria um acréscimo (diminuição), após a conclusão da Oferta, (i) em R\$10,0 milhões no valor do patrimônio líquido contábil da Companhia; (ii) em R\$0,44 no valor do patrimônio líquido contábil por ação de emissão da Companhia, considerando o grupamento das ações ordinárias aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 22 de setembro de 2020; (iii) na diluição do valor patrimonial contábil por ação aos investidores desta Oferta em R\$0,56 por Ação, assumindo que o número de Ações estabelecido na capa deste Prospecto não sofrerá alterações, e após deduzidas as comissões e despesas relativas à Oferta.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial das ações ordinárias de emissão da Companhia e foi fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção “Informações Sobre a Oferta”, na página 41 deste Prospecto.

Plano de Ações Diferidas

Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2020, estabelecendo 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, condicionado ao cumprimento de determinadas condições. O Plano estará limitado a uma quantidade máxima de até 3% do total de ações da Companhia na data da publicação do Anúncio de Início da Oferta.

Para liquidação das ações diferidas, a Companhia poderá, nos termos da legislação aplicável, transferir ao beneficiário ações de sua emissão mantidas em tesouraria. Alternativamente, a critério do Conselho de Administração, o pagamento referente às ações diferidas poderá ser feito em dinheiro, conforme o valor de mercado da ação na data do pagamento. Dessa forma, o Plano não implicará em diluição adicional aos atuais acionistas da Companhia ou aos novos acionistas.

Para maiores informações do Plano, vide item 13.4 do Formulário de Referência.

Bônus de Subscrição

Em 30 de junho de 2020, foi aprovada em assembleia geral da Companhia a emissão de dois bônus de subscrição, conforme aditado em 30 de setembro de 2020.

O exercício do Bônus de Subscrição pelo seu titular está condicionado à conclusão satisfatória de uma oferta pública inicial de distribuição de ações de emissão da Companhia, de modo que a Companhia passe a ser listada para negociação na B3, a ser verificada mediante a publicação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, que deverá ocorrer até a Data Limite ("Condição").

Mediante o cumprimento da Condição, os Bônus de Subscrição conferem a seus titulares, mediante o seu exercício, o direito indivisível à subscrição de 560.185 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia.

O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será de R\$1,00, pela totalidade das ações por ele representadas.

A Condição deverá ocorrer em até 5 anos da data de sua emissão ("Data Limite"). O Bônus expirará mediante a ocorrência da Data Limite, ou 30 dias após o cumprimento da Condição, o que ocorrer primeiro.

O quadro a seguir ilustra a hipótese de diluição máxima, assumindo o exercício da totalidade dos Bônus de Subscrição, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020

	Após a Oferta Primária
	<i>(em R\$, exceto percentagens)</i>
Preço por Ação ⁽¹⁾	44,65
Valor patrimonial contábil por ação ordinária em 30 de junho de 2020	23,60
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 30 de junho de 2020 Ajustado para Refletir os grupamentos das ações, a Oferta e o exercício dos Bônus de Subscrição.....	33,71
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação atribuído aos atuais acionistas ⁽²⁾	10,11
Diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária para os novos investidores ⁽³⁾	10,94
Percentual de diluição dos novos investidores⁽⁴⁾.....	24,50

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$44,65, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

⁽²⁾ Considera o grupamento das ações aprovado em 22 de setembro de 2020.

⁽³⁾ Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

⁽⁴⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

Histórico de Desdobramentos, Grupamentos e Bonificações de Ações

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de setembro de 2020, foi realizada uma assembleia geral extraordinária da Companhia que aprovou novo grupamento da totalidade das 68.897.877 ações ordinárias da Companhia, na proporção de 6 ações para uma, passando o capital social a ser representado por 11.482.979 ações ordinárias, distribuídas entre os seus acionistas na mesma proporção. Em consequência do grupamento das ações ordinárias, o valor patrimonial de cada ação ordinária passou de R\$3,93 para R\$23,60.

Para informações adicionais referentes aos últimos aumentos do nosso capital social, veja o item "17.3. *Informações sobre Desdobramentos, Grupamentos Bonificações de Ações*" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA

MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVA O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ALPHAVILLE S.A.

CNPJ nº 16.811.931/0001-00

NIRE 35.300.442.296

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A Alphaville S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º. A Companhia tem a sua sede e foro na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, podendo abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social a participação direta ou indireta em outras sociedades, de qualquer tipo, ou fundos de investimento, no Brasil e no exterior, que tenham como atividades: (i) urbanização de terrenos próprios ou de terceiros sem a prestação de serviços; (ii) elaboração de projetos em geral; (iii) construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis próprios ou de terceiros; (iv) incorporações imobiliárias sem a prestação de serviços; (v) construção civil e prestação de serviços de engenharia civil, por si ou por terceiros contratados; (vi) serviços de consultoria imobiliária; (vii) compra e venda, locação e administração de bens imóveis próprios; (viii) promoção de feiras, exposições, congressos, seminários, reuniões e outros eventos, inclusive de caráter desportivo, recreativo, social ou cultural; (ix) toda e qualquer atividade relacionada com as atividades aqui mencionadas; e (x) participação como sócia ou acionista em qualquer sociedade ou empreendimento regularmente constituído, como consorciada em

qualquer consórcio ou como parceira em qualquer empreendimento imobiliário.

Parágrafo Único. A Companhia poderá explorar e/ou investir em sociedades que explorem outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 3º.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$1.300.632.855,65 (um bilhão, trezentos milhões, seiscentos e trinta e dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), representado por 11.482.979 (onze milhões, quatrocentas e oitenta e duas mil e novecentas e setenta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

§ 1º. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 2º. Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com a qual a Companhia mantenha contrato de escrituração em vigor, sem emissão de certificados.

§ 3º. O custo de transferência da propriedade das ações poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Artigo 6º. A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$6.300.632.855,65 (seis bilhões, trezentos milhões, seiscentos e trinta e dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos),

mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

§ 1º. Dentro do limite autorizado neste Artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

§ 2º. Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

Artigo 7º. Os acionistas têm preferência na subscrição de novas ações, na proporção das ações já possuídas anteriormente. Caso algum acionista desista, por escrito, do seu direito de preferência, ou, se consultado, não se manifestar dentro de 30 (trinta) dias contados da data da consulta, caberá aos demais acionistas, na proporção das ações de sua titularidade, o direito à subscrição dessas ações.

Parágrafo Único. A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 8º. Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação aceita nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Seção I - Organização

Artigo 9º. A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM que dispõe sobre informações, pedidos de procuração, participação e votação a distância em assembleias gerais.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo Único, deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das S.A.

§ 4º. As atas de Assembleias deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

Artigo 10. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida pelo Vice-Presidente, por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado

pela maioria dos presentes, nessa ordem. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

Seção II - Competência

Artigo 11. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social:

- I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- VI. alterar o Estatuto Social;
- VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prevista na regulamentação em vigor;
- IX. deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- X. suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e neste

Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;

XI. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e

XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Para fins do inciso IX acima:

- (i) a Assembleia Geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (ii) caso o quórum previsto na alínea (i) acima não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação; e
- (iii) a deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 12. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

§ 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse em seus cargos mediante assinatura do termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, e pela prévia subscrição do Código de Ética da Companhia, observada a exigência de submissão à

cláusula compromissória, conforme o disposto no Artigo 36, Parágrafo Único, deste Estatuto Social, bem como os demais requisitos legais aplicáveis.

§ 2º. Os administradores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos (seu respectivo prazo de mandato sendo estendido até esta data), salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 13. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

Parágrafo Único. Só é dispensada a convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e da Diretoria como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. Caso não estejam fisicamente presentes, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão manifestar seu voto por meio de: (i) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão; (ii) voto escrito enviado antecipadamente; ou (iii) voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, bem como por sistema de áudio ou videoconferência ou outros meios semelhantes, desde que permitam a identificação e participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros.

Artigo 14. Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

Artigo 15. Dentro dos limites estabelecidos neste Artigo, a Companhia indenizará e manterá indenidos seus membros do Conselho de Administração, membros da Diretoria, membros de comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários"), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido pelos Beneficiários por força do exercício regular de suas funções na Companhia.

§ 1º. A Companhia não indenizará o Beneficiário por (i) atos praticados fora do

exercício das atribuições ou poderes; (ii) atos com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude; (iii) atos praticados em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia; (iv) indenizações decorrentes de ação social prevista no artigo 159 da Lei das S.A. ou ressarcimento de prejuízos de que trata o artigo 11, § 5º, II, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76"); e (v) outros excludentes de indenização previstos em contrato de indenidade firmado com o Beneficiário.

§ 2º. Caso seja condenado, por decisão judicial, arbitral ou administrativa transitada em julgado ou da qual não caiba mais recurso, em virtude de atos praticados (i) fora do exercício de suas atribuições; (ii) com má-fé, dolo, culpa grave ou mediante fraude; ou (iii) em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia, o Beneficiário deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas incorridos com a assistência jurídica, nos termos da legislação em vigor.

§ 3º. As condições e as limitações da indenização objeto do presente Artigo serão determinadas em contrato de indenidade, cujo modelo padrão deverá ser aprovado pelo Conselho de Administração, sem prejuízo da contratação de seguro específico para a cobertura de riscos de gestão.

Seção II - Conselho de Administração

Subseção I - Composição

Artigo 16. O Conselho de Administração será composto de 5 (cinco) a 7 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

§ 2º. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 conselheiros ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes.

conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado como independente o Conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das S.A., na hipótese de haver acionista controlador.

§ 3º. Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no § 2º deste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

§ 4º. Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

§ 5º. O membro do Conselho de Administração deverá ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, quem: (i) atuar como administrador, conselheiro, consultor, advogado, auditor, executivo, empregado ou prestador de serviços em sociedades que se envolvam em atividades de incorporação; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. O membro do Conselho de Administração não poderá exercer direito de voto caso se configurem, supervenientemente à eleição, os mesmos fatores de impedimento, sem prejuízo do disposto no § 6º deste Artigo.

§ 6º. O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

§ 7º. No caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Administração, por renúncia ou qualquer motivo, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes.

Artigo 17. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

Parágrafo Único. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Subseção II - Reuniões

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 1 (uma) vez por ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do § 1º deste Artigo. O Conselho de Administração pode deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia.

§ 1º. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente, por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação do recebimento, enviada a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Quaisquer 2 (dois) Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente ou ao Vice-Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

§ 2º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões do órgão por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio que permita que todos os Conselheiros possam ver e/ou ouvir uns aos outros e, nesse caso, serão considerados presentes à reunião em questão, devendo confirmar seu voto por declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta ou por e-mail logo após o término da reunião. As deliberações tomadas nessas reuniões serão referendadas na primeira reunião do Conselho de Administração subsequente que contar com a presença física de seus membros.

§ 3º. Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do

prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais membros do Conselho de Administração.

§ 4º. O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no § 6º abaixo.

§ 5º. Cada Conselheiro terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Conselho de Administração, sendo que as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

§ 6º. Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

§ 7º. O presidente de qualquer reunião do Conselho de Administração não deverá levar em consideração e não computará o voto proferido com infração aos termos de qualquer acordo de acionistas que esteja devidamente arquivado na sede da Companhia, conforme disposto no artigo 118 da Lei das S.A.

§ 8º. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, o Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente.

§ 9º. Na hipótese de vacância permanente do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá o cargo e deverá convocar uma reunião do Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias a partir da data de vacância, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração de forma permanente, ou convocar uma Assembleia Geral com o objetivo de nomear o novo Presidente do Conselho de Administração para substituí-lo, observado o inciso III, do artigo 20, do Regulamento do Novo Mercado, caso aplicável.

§ 10. No caso de ausência ou impedimento temporário de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

§ 11. Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Subseção III - Competência

Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades;
- XI. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XIV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XV. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6º deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;

- XVI. deliberar sobre o estabelecimento de políticas de incentivo de longo prazo a serem implementadas em benefício dos membros da administração e demais colaboradores da Companhia;
- XVII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;
- XVIII. autorizar a contratação de endividamento pela Companhia, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia;
- XIX. autorizar a celebração de contratos ou outros negócios jurídicos (e, especificamente no caso de subsidiárias da Companhia, incluindo a contratação de endividamento) envolvendo valores iguais ou superiores a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em uma operação individual ou em uma série de operações relacionadas;
- XX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;
- XXI. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;
- XXII. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;
- XXIII. autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias e a realização de associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros, exceto se no curso normal dos negócios – incluindo a celebração de contratos de parceria, associações, consórcios, SCPs e contratos de compra e venda

de quotas/ações – ou que excedam a alçada da Diretoria que venha a ser estabelecida;

XXIV. deliberar sobre a aquisição ou alienação de bens imóveis em valor individual e superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

XXV. estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;

XXVI. autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, exceto se no curso normal dos negócios ou que excedam a alçada da Diretoria que venha a ser estabelecida;

XXVII. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;

XXVIII. elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XXIX. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;

XXX. designar os membros do Comitê de Auditoria e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;

XXXI. estruturar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria;

XXXII. deliberar sobre a prática dos atos descritos neste Artigo 19 com relação às subsidiárias diretas da Companhia; e

XXXIII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

Seção III - Diretoria

Subseção I - Composição

Artigo 20. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, e os demais Diretores com a designação que venha a ser atribuída em seu instrumento de eleição. Os cargos de Diretor-Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

§ 1º. O Diretor-Presidente deverá recomendar ao Conselho de Administração todos os demais Diretores.

§ 2º. O Diretor-Presidente poderá determinar o afastamento imediato, até a reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a matéria, de qualquer Diretor da Companhia.

Subseção II - Eleição e Destituição

Artigo 21. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

§ 1º. Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

§ 2º. O Diretor-Presidente será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 (trinta) dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 (trinta) dias e inferior a 120 (cento e vinte) dias, por Diretor nomeado pelo Conselho de Administração, em

reunião especialmente convocada para tal fim; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

§ 3º. Os demais Diretores (exceto pelo Diretor-Presidente) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 (cento e vinte) dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor-Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

Subseção III - Reuniões

Artigo 22. Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

Subseção IV - Competência

Artigo 23. A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal e à consecução do objeto social, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e a as competências dos demais órgãos societários.

Artigo 24. Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. preparar e submeter à aprovação do Conselho de Administração, o orçamento anual, o plano de negócios operacional e de investimentos e o plano de negócios plurianual;

- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais;
- IV. submeter ao Conselho de Administração a estrutura básica de organização administrativa da Companhia e de suas controladas, bem como definir as atribuições de suas várias unidades;
- V. submeter ao Conselho de Administração o plano de cargos e salários e o quadro de pessoal da Companhia e suas controladas;
- VI. alienar bens imóveis, ceder direitos reais ou conceder direito real em garantia de empréstimos, dentro da alçada prevista neste Estatuto Social;
- VII. celebrar contratos ou outros negócios jurídicos (exceto endividamento) envolvendo valores inferiores a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em uma operação individual ou em uma série de operações relacionadas;
- VIII. aprovar as instruções a serem dadas aos representantes da Companhia nas Assembleia Gerais das sociedades em que detenha participação acionária, observadas as diretrizes do Conselho de Administração;
- IX. submeter ao Conselho de Administração as matérias envolvendo subsidiárias diretas da Companhia que devam ser apreciadas nos termos do Artigo 19; e
- X. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

§ 1º. Compete ao Diretor-Presidente: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todos os negócios e operações da Companhia; (ii) coordenar as atividades dos demais Diretores da Companhia e de suas controladas, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; (iii) aprovar a estrutura organizacional da Companhia; (iv) dirigir, no mais alto nível, as relações institucionais da Companhia; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e (vi) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

§ 2º. Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

§ 3º. Compete ao Diretor Financeiro: (i) planejar, implementar e coordenar a política financeira da Companhia, além de organizar, elaborar e controlar o orçamento da Companhia; (ii) preparar as demonstrações financeiras, gerir a contabilidade e administrar a tesouraria da Companhia em atendimento às determinações legais vigentes; (iii) orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira; (iv) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia; (v) planejar e executar políticas de gestão em sua área de competência; e (vi) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente e/ou Conselho de Administração

§ 4º. Os demais Diretores terão as atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente e/ou pelo Conselho de Administração.

Subseção V - Representação

Artigo 25. A Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto. Os procuradores da Companhia deverão sempre estar investidos de especiais e expressos poderes.

§ 1º. A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador nos seguintes casos:

I. representação da Companhia perante quaisquer órgãos públicos federais, estaduais e municipais, entidades de classes, bem como nas assembleias gerais e reuniões de sócios das sociedades nas quais a Companhia participe, sempre respeitando a alçada máxima dos Diretores;

II. representação da Companhia perante quaisquer bancos, para movimentar e encerrar contas da Companhia, fazer retiradas mediante recibos, sacar, retirar, autorizar débitos, transferências e pagamentos por meio de cartas, solicitar saldos e extratos da conta, requisitar talões de cheques, receber quaisquer importâncias devidas à Companhia, assinar os necessários recibos e dar quitações, concordar ou discordar de tarifas, aceitar, endossar, reformar e protestar cheques, emitir ordens de pagamento e ordens de créditos;

III. representação da Companhia perante sindicatos ou Justiça do Trabalho, para matérias de admissão, suspensão ou demissão de empregados, e para acordos trabalhistas;

IV. emissão de duplicatas e endosso das mesmas para fins de cobrança; e

V. assinatura de correspondência de rotina que não crie qualquer responsabilidade para a Companhia.

§ 2º. Os atos para os quais este Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração só poderão ser praticados uma vez atendido tal requisito.

§ 3º. O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de outros atos que vinculem a Companhia por apenas 1 (um) dos membros da Diretoria ou 1 (um) procurador, ou ainda, pela adoção de critérios de limitação de competência, restringir, em determinados casos, a representação da Companhia a apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador.

§ 4º. Na constituição de procuradores, observar-se-ão as seguintes regras:

- (i) todas as procurações serão outorgadas mediante a assinatura de quaisquer 2 (dois) Diretores;
- (ii) quando o mandato tiver por objeto a prática de atos que dependam da prévia autorização do Conselho de Administração, a sua outorga ficará expressamente condicionada à obtenção dessa autorização, que será mencionada em seu texto; e
- (iii) as procurações deverão especificar a extensão dos poderes outorgados, bem como prazo de vigência não superior a 1 (um) ano, salvo quando se tratar de mandato *ad judícia*, que poderá ter prazo indeterminado.

§ 5º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração, observadas as regras de alçada do Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer estabelecimento bancário, creditício ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por no mínimo 2 (dois) Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 26. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Artigo 27. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição,

podendo ser destituídos e reeleitos.

§ 2º. Após instalação do Conselho Fiscal, a investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, observados a exigência de submissão à cláusula compromissória, conforme o disposto no Artigo 36, Parágrafo Único, deste Estatuto Social, bem como os demais requisitos legais aplicáveis.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

§ 4º. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar.

Artigo 28. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

§ 1º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

§ 2º. As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos seus membros.

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

Artigo 29. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 30. O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social, serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º. Além das demonstrações financeiras, ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

§ 2º. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das S.A.

§ 3º. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Artigo 31. Após realizadas as deduções contempladas no Artigo acima, o lucro líquido deverá ser alocado da seguinte forma: (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia; (ii) uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das S.A.; (iii) poderá ser destinada para a reserva de incentivos fiscais a parcela do lucro líquido decorrente de subvenções governamentais para investimentos, que poderá ser excluída da base de cálculo do dividendo obrigatório; (iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do item "vi" abaixo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das S.A.; (v) respeitado o dividendo mínimo obrigatório do item "vi" abaixo e deduzida eventual reserva indicada no item "iii" acima, uma parcela poderá ser destinada à formação de reserva para investimentos e capital de giro, que terá por fim custear investimentos para crescimento e expansão e financiar o capital de giro da companhia, respeitado o limite previsto no artigo 199 da Lei das S.A.; e (vi) o saldo remanescente será distribuído aos acionistas como dividendos, assegurada a distribuição do dividendo.

mínimo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das S.A.

§ 1º. O dividendo obrigatório previsto na alínea "vi" no *caput* deste Artigo não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá emitir parecer sobre esta informação dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar na CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia.

§ 2º. Lucros retidos nos termos do § 1º deste Artigo serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.

Artigo 32. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- II. levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.; e
- III. distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Artigo 33. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6º, § 2º deste Estatuto Social.

Artigo 34. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII - ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 35. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 36. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único. A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no *caput* deste Artigo 36.

CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 37. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer a forma de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

Parágrafo Único. Nos casos omissos ou duvidosos aplicar-se-ão as disposições legais vigentes.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 38. As disposições contidas nos Capítulos VII e VIII, bem como as demais regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes deste Estatuto Social, somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia.

Artigo 39. O Conselho de Administração poderá ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dispensada a eleição de conselheiros independentes, enquanto a Companhia não obtiver o registro de companhia aberta na CVM, na qualidade de emissor de valores mobiliários "Categoria A".

Artigo 40. Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no Regulamento do Novo Mercado.

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA QUE APROVA A REALIZAÇÃO
DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DUCESP
18 08 20

ALPHAVILLE S.A.
CNPJ nº 16.811.931/0001-00
NIRE 35.300.442.296

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2020**

Data, Horário e Local: No dia 20 de julho de 2020, às 09:45 horas, na sede social da Alphaville S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070.

Mesa: Os trabalhos foram presididos por Ricardo Leonel Scavazza e secretariados por Mariane Wiederkehr Grechinski.

Convocação: Dispensada a publicação de editais de convocação, conforme disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

Ordem do Dia: Discutir e deliberar sobre:

- (i) a abertura do capital da Companhia e a submissão de pedido de registro de emissora de valores mobiliários, Categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480");
- (ii) a submissão do **(a)** pedido de registro de emissor da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e adesão da Companhia ao segmento especial de governança corporativa denominado "Novo Mercado" ("Novo Mercado"); e **(b)** pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3;
- (iii) submissão à CVM do pedido de realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta", respectivamente); e
- (iv) autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima.

DUCESP
18 08 20

Deliberações: Colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram aprovadas as seguintes matérias por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

- (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480;
- (ii) a submissão à B3 **(a)** do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado; e **(b)** do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3, bem como a celebração com a B3 do Contrato de Participação do Novo Mercado, ficando a Diretoria da Companhia autorizada a tomar todas as medidas necessárias junto à B3 com vistas à formalização da adesão ao Novo Mercado;
- (iii) a aprovação da realização da Oferta, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Banco Bradesco BBI S.A., Banco Itaú BBA S.A. e Banco BTG Pactual S.A. (em conjunto, os "Coordenadores da Oferta"), e com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo observado o disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e as demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior, sendo **(a)** nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América, em operações isentas de registro, previstas no U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado, e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários, e **(b)** nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulation S, editado pela SEC, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia", a quantidade inicial de ações poderá, a critério dos Acionistas Vendedores e da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações originais.

JUCESP
18 08 20

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade inicial de ações poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Base ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, as quais serão destinadas à estabilização de preço das Ações.

Nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das S.A., não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta; e

(iv) a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes desta ata.

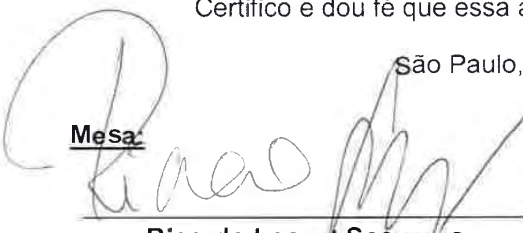
Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

Presenças: **Mesa:** (aa) Ricardo Leonel Scavazza – Presidente; e Mariane Wiederkehr Grechinski – Secretária. **Acionistas Presentes:** (aa) (i) Pátria – Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia; (ii) Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia; (iii) Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações; (iv) Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações; e (v) Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações. São Paulo, 20 de julho de 2020.

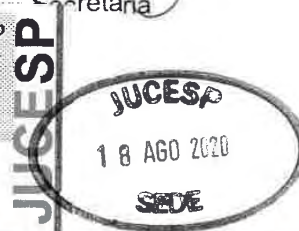
Certifico e dou fé que essa ata é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

Mesa:


Ricardo Leonel Scavazza
Presidente


Mariane Wiederkehr Grechinski
Secretária



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE
APROVA O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ALPHAVILLE S.A.
CNPJ nº 16.811.931/0001-00
NIRE 35.300.442.296

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM [•] DE [•] DE 2020**

Data, Horário e Local: No dia [•] de [•] de 2020, às 10:30 horas, na sede social da Alphaville S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação prévia em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

Mesa: Os trabalhos foram presididos por [•] e secretariados por [•].

Ordem do dia: Deliberar sobre: **(i)** a fixação e justificativa do preço de emissão de ações da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Companhia ("Ações"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de Ações da Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e demais normativos aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior, cuja realização foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, que compreenderá a distribuição pública primária de [•] ([•]) Ações ("Oferta"); **(ii)** aprovação do aumento de capital em decorrência da Oferta; **(iii)** aprovação do prospecto definitivo e do *final offering memorandum*; e **(iv)** autorização para que os diretores pratiquem todos os atos necessários para conclusão da Oferta.

Deliberações: instalada a reunião, após a discussão das matérias da ordem do dia, os Conselheiros presentes, sem quaisquer restrições, deliberaram, por unanimidade:

- (i)** aprovar o preço de R\$ [•] ([•]) por Ação, no âmbito da Oferta ("Preço por Ação"), o qual foi determinado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado pelos coordenadores da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), junto a investidores institucionais, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por

volume e preço) por Ação coletada junto a investidores institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada na medida que o preço de mercado das Ações foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações;

- (ii) aprovar, em decorrência da deliberação tomada no item (i) acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, mediante a emissão, em decorrência da Oferta, de [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$[●] ([●]) cada ação (“Preço por Ação”), passando o capital social da Companhia de 2.618.119.346 (dois bilhões, seiscentos e dezoito milhões, cento e dezenove mil, trezentas e quarenta e seis) ações ordinárias, para [●] ([●]) ações ordinárias, com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172, da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do parágrafo 1º, artigo 6º do Estatuto Social da Companhia. Do Preço por Ação de R\$ [●] ([●]) reais: [(a) o valor de R\$ [●] ([●]) reais) será destinado à conta de capital social da Companhia, totalizando a quantia de R\$ [●] ([●]) reais) em aumento do capital social; e (b) o valor remanescente será destinado à formação de reserva de capital, em conta de ágio na subscrição de ações, totalizando a quantia de R\$ [●] ([●]) reais) destinada à reserva de capital];
- (iii) aprovar o prospecto definitivo e o *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta; e
- (iv) autorizar que a diretoria da Companhia tome todas as providências e pratique todos os atos necessários à consecução das deliberações tomadas nesta reunião. Para tanto, a diretoria da Companhia está investida de plenos poderes para, desde já, tomar todas as providências e praticar todo e qualquer ato necessário à realização e conclusão da Oferta, conforme se faça necessário, podendo para tanto praticar ou fazer com que sejam praticados quaisquer atos e/ou negociar, aprovar e firmar quaisquer contratos, inclusive o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da Oferta.

Encerramento: Não havendo nada mais a tratar, o Presidente declarou a reunião encerrada e suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020. **Mesa:** (aa) [•]– Presidente; e [•]. **Conselheiros:** (aa) [•], [•], [•], [•] e [•].

A presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio da companhia.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

[•]
Presidente

[•]
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), no âmbito da oferta pública por meio de distribuição primária de ações ordinárias, de sua emissão ("Ações") a ser realizada: (i) no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"); e (ii) fora do Brasil (inclusive nos Estados Unidos da América) através de colocação privada ("Oferta"), declara, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

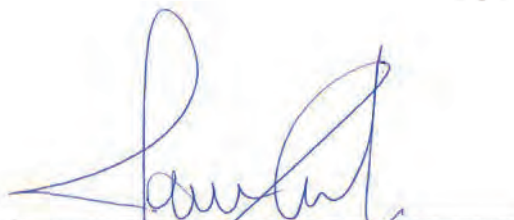
(i) A Companhia é responsável pela veracidade, consistência, precisão, suficiência e pertinência das informações divulgadas publicamente ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações divulgadas publicamente ao mercado (através do, inter alia, prospecto preliminar e prospecto definitivo), são e serão, conforme é de conhecimento da Companhia, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o prospecto preliminar da Oferta contém, na presente data, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes consideradas necessárias para suficientemente informar os investidores acerca da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades e dos riscos inerentes às tais atividades, sua situação econômico-financeira e quaisquer outras informações que possam razoavelmente ser relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o prospecto preliminar foi, e o prospecto definitivo será, elaborado de acordo com as leis e normas aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, Instrução CVM 400.

São Paulo, 9 de outubro de 2020.



ALPHAVILLE S.A.

Klausner Monteiro

Diretor Presidente



ALPHAVILLE S.A.

Guilherme de Puppi e Silva

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da **ALPHAVILLE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Ruth Cardoso, 8.501, 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00 ("Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), sob a coordenação do Coordenador Líder e do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual"), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA") e da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("XP Investimentos") e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Itaú BBA, os "Coordenadores da Oferta", cujo pedido de registro está sob análise dessa D. Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em fevereiro de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.*" ("Prospecto Definitivo");
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Alphaville S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

- (D) a Companhia disponibilizou os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia, suas controladas e coligadas;
- (F) conforme informações prestadas pela Companhia, a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

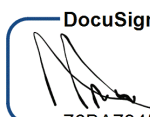
- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da obtenção do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400, com o Ofício-Circular 02/2019/CVM/SRE, de 27 de fevereiro de 2019, com o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas* Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e

- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

DocuSigned by:



76BA7345B56742B

Nome: Andre Moor Whitaker Assumpção

Cargo: Director

DocuSigned by:



5273455485A6417...

Nome: Philip Paul Searson

Cargo: Managing Director

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A (atual denominação Alphaville S.A.)

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 com relatório
dos auditores independentes sobre as demonstrações
financeiras**

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Demonstrações Financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório da Administração 2019

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Alphaville S.A., atual denominação social da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") submete à apreciação de seus acionistas o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Mensagem da Administração

A crise que atingiu a economia brasileira nos últimos anos e que afetou o setor imobiliário nacional, impactou as atividades da Companhia, reduzindo as vendas de lotes e o volume de lançamentos e aumentando inadimplência e distratos.

Diante desse cenário, a Administração da Alphaville adotou a estratégia em sua controlada Alphaville Urbanismo SA ("AUSA") de priorizar a geração de caixa operacional, a entrega das obras em andamento e preservação da marca Alphaville, em detrimento da manutenção do volume de lançamentos nos níveis pré-crise. Essas ações operacionais, que priorizaram os compromissos com clientes e parceiros, aumentaram a necessidade de capital de terceiros e foram as principais razões dos resultados negativos ocorridos nos últimos exercícios.

No ano de 2019, a controlada retomou lançamentos e iniciou um novo ciclo de crescimento. Neste ano, a Companhia solidificou os aprendizados dos últimos anos, lançando através da AUSA empreendimentos com limitada ou nenhuma exposição de caixa e implantando projetos de excelência operacional nas principais etapas de desenvolvimento dos empreendimentos.

Foram quatro lançamentos ao longo do ano, em Uberlândia (MG), Montes Claros (MG), Eusébio (região metropolitana de Fortaleza – CE) e Guarajuba (Litoral Norte de Salvador - BA), que atingiram 67% de vendas do total lançado, comprovando o sucesso no processo de avaliação e seleção de projetos para lançamento e retomando o patamar de velocidade de vendas no período pré-crise econômica.

Além do sucesso da velocidade de vendas no lançamento, os quatro empreendimentos lançados seguem a diretriz estratégica de preservação de caixa que limita a exposição máxima de capital em cada empreendimento.

Em relação à excelência operacional, desde 2017 a Alphaville SA implementou em sua controlada diversas iniciativas de eficiência para assegurar a finalização de todos os empreendimentos já lançados com a reconhecida qualidade dos produtos "Alphaville" e com maior controle de custos. Além disso, os processos de planejamento e controle das atividades de seleção e aprovação de novas áreas, assim como das atividades comerciais e de BackOffice foram revisitadas imprimindo maior eficiência na alocação dos recursos.

Do lado financeiro, a Companhia seguiu, através de sua controlada, acessando o mercado de capitais conforme seu plano de financiamento e readequou seu perfil de dívida com duas importantes operações: (i) alongamento de sua principal dívida, a 1ª emissão de debênture, com a redução de 80% do vencimento entre 2019 e 2021; e (ii) a conversão em capital das debêntures dos acionistas na AUSA com consequente reforço do patrimônio líquido.

Dessa forma, a Administração da Companhia entende que a Alphaville SA, por meio de sua controlada AUSA, atravessou a maior crise econômica da história deste país reforçando a credibilidade de sua marca, não somente no mercado de loteamentos, mas também no mercado financeiro, e, sobretudo, com seus clientes. Foram mais de 90 empreendimentos e 40.000 lotes entregues nos últimos 10 anos.

Estamos confiantes que a Companhia está pronta para contribuir com a retomada do crescimento econômico do país, investindo no desenvolvimento urbano e na qualidade de vida de todos os brasileiros, e, ao mesmo tempo, consolidando sua liderança na indústria de loteamentos e na rentabilidade e lucratividade do negócio.

Adicionalmente, frente à atual crise em decorrência da pandemia do coronavírus, a Administração reforça seu compromisso em manter-se adotando as estratégias necessárias para minimizar quaisquer riscos ou prejuízos que possam ser causados ao negócio, tanto do ponto de vista financeiro, quanto operacional e de saúde e segurança de seus colaboradores.

Modelo de Negócios

O modelo de negócio adotado pela Companhia engloba seu envolvimento e atuação direta em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tais como: (i) identificação de regiões estratégicas e com alto potencial de demanda e crescimento; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos – os “terreneiros”; (iv) desenvolvimento do projeto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) contratação e gestão das atividades de empreiteiros e/ou construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; (vii) financiamento dos clientes e gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com terreneiros e sócios até a finalização do empreendimento

A Alphaville é uma desenvolvedora de projetos imobiliários, concebendo e implantando projetos de bairros planejados e condomínios fechados. Os projetos, na maioria das vezes, são desenvolvidos em parceria com o proprietário, que contribui com o terreno, enquanto a Alphaville é responsável pelos custos de desenvolvimento, construção e comercialização. A participação da Alphaville nos projetos geralmente varia entre 60% a 70%.

Sob esse modelo, a Alphaville normalmente não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos. Após o lançamento do projeto, uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento é financiada pelas próprias vendas dos lotes, de forma que a exposição de caixa também é reduzida na fase de obras. Esse modelo de baixa exposição de caixa gera taxas internas de retorno sólidas para a Alphaville.

Landbank

O landbank da Companhia está distribuído em diversas regiões do país, sendo (i) 166 fases de projetos distribuídos em 37 áreas metropolitanas; (ii) 127 fases de projetos distribuídos em 20 cidades “Top 50 – Cidades Mais Ricas” do país, de acordo com os dados da Urban Systems em estudo realizado para a Companhia em janeiro de 2020; e (iii) 128 fases de projetos distribuídos em 22 cidades “Top 50 – Cidades Mais Populosas” do país.

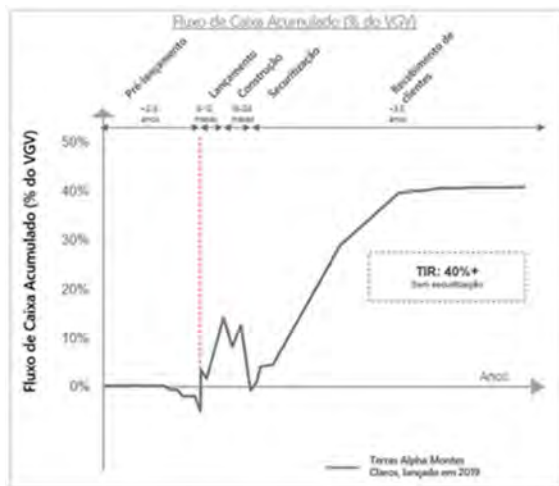
Linhas de Produtos

A linha de produtos da Companhia é composta por 3 tipos de empreendimentos:

- “Alphaville”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m², com foco em clientes de alta renda (classe AA);
- “Terras Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m² a 360 m², com foco em clientes de renda média-alta (classe A); e
- “Jardim Alpha”: (produto em desenvolvimento) empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 200 m² a 250 m², com foco em clientes de renda média (classe B).

Modelo Financeiro

Historicamente, um projeto típico desenvolvido pela Companhia apresenta um fluxo de caixa que pode ser visualizado no gráfico a seguir:



- Desde a contratação da área até o pré-lançamento do projeto, os principais gastos realizados pela Companhia são referentes a estudos, projetos e licenciamentos;
- No pré-lançamento os gastos aumentam em função das despesas de marketing, vendas e/ou impostos e taxas pagas aos órgãos municipais, estaduais e/ou federais e/ou cartórios, entre outros;
- Entre o lançamento e o início das obras, o fluxo de caixa do projeto fica positivo em função dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes;
- Durante o período de obras, o fluxo de caixa se inverte, podendo inclusive demandar aporte de recursos pela Companhia, tendo o final da obra como ponto mínimo;
- Após a entrega do empreendimento, o fluxo de caixa se inverte novamente em função do término dos gastos com obras e a continuação dos recebimentos dos pagamentos dos clientes.

Nos últimos 5 anos, a Companhia aperfeiçoou o seu modelo de negócios, sendo um dos pilares fundamentais a redução da exposição de caixa no nível dos projetos, principalmente durante a fase de obras.

Além disso, ao adotar como regra a constituição de alienação fiduciária em todas as suas novas vendas de longo prazo, a Companhia tem experimentado expressiva redução da inadimplência e de sua exposição a risco de crédito dos compradores de lotes.

Vale ressaltar que os contratos com alienação fiduciária têm inadimplência substancialmente menor do que os contratos anteriormente utilizados pela Companhia, além de eliminar por definitivo a possibilidade de distratar, uma vez que os lotes inadimplentes são leiloados, não sendo passíveis de distrato.

Fundação Alphaville

Em 2000, a foi criada a "Fundação Alphaville", instituição sem fins lucrativos, que é a base do seu compromisso socioambiental, com o objetivo de estimular as comunidades nas quais a Companhia atua. A Fundação Alphaville promove soluções para o desenvolvimento da

população regional, implantando, por exemplo, cursos capacitantes para jovens e adultos moradores da região onde determinado projeto é implantado. A Fundação Alphaville, presente em 23 estados brasileiros, já soma mais de 240 projetos realizados, com impacto direto sobre mais de 500 mil pessoas em todo o país, e tem contribuído ativamente para o desenvolvimento de territórios mais resilientes – sempre por meio da construção coletiva, da inclusão socioeconômica e da educação para sustentabilidade

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº381/03, informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

A Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Agradecimentos

A Administração da Alphaville agradece aos acionistas, aos Conselheiros, aos clientes e fornecedores, aos parceiros “terreneiros”, às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho.

São Paulo, 13 de Agosto de 2020

A Administração.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"),

declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 13 de agosto de 2020.



Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente



Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Conselheiros e Administradores da

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A (Atual denominação Alphaville S.A)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas

normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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 o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Continuidade operacional - Controladora e Consolidado

Veja a Nota explicativa 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 491 milhões, totalizando prejuízos acumulados de R\$ 1.936 milhões, decorrente basicamente da sua controlada Alphaville Urbanismo S.A., que incorreu em prejuízo de R\$775 milhões, totalizando R\$2.170 milhões de prejuízos acumulados Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas. A nota explicativa 2 às demonstrações financeiras individuais e	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a • Obtenção e análise da avaliação preparada pela Administração quanto às incertezas relacionadas à capacidade da Companhia continuar operando no futuro previsível e da avaliação das projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia. • Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas utilizadas na determinação das projeções de fluxos de caixa, bem como a consistência das projeções utilizadas pela Companhia na avaliação do pressuposto de continuidade operacional com as projeções no fluxo de caixa, e inspecionamos as documentações

2/3

consolidadas menciona como a Administração formou seu julgamento de que o pressuposto de continuidade é apropriado na preparação dessas demonstrações financeiras. Essa avaliação exigiu o exercício de julgamento significativo da administração, particularmente na previsão das 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 e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, especificamente as projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

comprobatórias referentes as tratativas em andamento para a obtenção de recursos com terceiros.

- Obtivemos acesso à confirmação dos acionistas sobre o compromisso de investimento em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia, bem como sua capacidade financeira de honrar com esse compromisso.
- Avaliamos ainda as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitável a conclusão da Administração de que não existe incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") - Controladora e Consolidado

Nota explicativa 2.3.1 (i) e 19 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes pela controlada Alphaville Urbanismo S.A.. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são base para o reconhecimento de receita e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do percentual de conclusão da obra, cuja alterações nas premissas utilizadas podem impactar de forma significativa as receitas de vendas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos controles internos e, com base em amostragem, a efetividade dos controles internos selecionados como relevantes relacionados à aprovação e acompanhamento dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos o valor dos custos registrados na contabilidade e comparamos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e as mudanças ocorridas no custo orçado, efetuamos a análise do percentual de

3/8

esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar eventuais movimentações relevantes. Recalculamos o reconhecimento de receita considerando os mapas gerenciais de evolução física. Em relação aos custos incorridos, analisamos, em base amostral, a respectiva documentação comprobatória. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos originados do processo de reconhecimento de receita e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Redução ao valor recuperável ("impairment") de contas a receber e estoques – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 2.3.1 (i) (a), 2.3.7 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua carteira de contas a receber e estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques. A determinação do *impairment* de contas a receber e estoques é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos, que para o contas a receber estão representados pela definição do percentual histórico de perdas, faixas de atraso e estimativa de crescimento econômico do PIB (Produto Interno Bruto). Em relação aos estoques representados pelos valores recentemente praticados na comparação ao valor de custo contabilizado.

Devido à relevância de contas a receber e dos estoques e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas com a mensuração da provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques, que pode impactar os valores

Como auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração da perda por redução ao valor recuperável do contas a receber e dos estoques. Para o contas a receber avaliamos a apuração das faixas de vencimento, mensuração do percentual histórico de perdas e a utilização de fatores macroeconômicos utilizados pelo Grupo para mensurar as perdas esperadas, incluindo o recálculo matemático dessas provisões para perdas esperadas. Para os estoques de unidades concluídas de lotes a comercializar, analisamos a documentação relativa aos valores de vendas praticados recentemente pela própria Companhia, que suportam a posição do Grupo quanto ao valor realizável desses ativos, e adicionalmente para o valor dos terrenos verificamos as cotações de valor indicativo de mercado. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima

reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de contas a receber e estoques e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor recuperável dos ativos intangíveis ("Marca e Ágio")

Notas explicativas 2.3.11 e 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

As demonstrações contábeis e consolidadas da Companhia apresentam ativos intangíveis, que incluem marcas de R\$ 420 milhões e ágio por expectativa de rentabilidade futura de R\$ 79 milhões, cuja realização está fundamentada em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamentos preparados pela Companhia e que estão suportados por diversas premissas econômicas e de negócios tais como evolução de vendas e cancelamentos contratuais, lançamentos de novos empreendimentos, variação do PIB, entre outros. Conforme descrito nas notas explicativas 2.3.11, a Companhia realiza o teste de redução do valor recuperável ("impairment") com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável das marcas e do ágio por expectativa de rentabilidade futura. Devido ao grau de julgamento e incerteza inerente à determinação dessas estimativas e ao potencial impacto que eventuais mudanças nas premissas poderiam causar nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos o entendimento do processo relacionado a mensuração dos valores recuperáveis, e da determinação das premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a elaboração do teste de impairment.

Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas e metodologias relacionadas às estimativas de taxa de crescimento, taxa de desconto utilizada nos fluxos de caixa descontados, e a definição das unidades geradoras de caixa.

Avaliamos ainda as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de marca e ágio por expectativa de rentabilidade futura e as respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações

financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em

6/6

conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação

pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

/

7/8

PRIVATE EQUITY DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (atual denominada: Abnovo S.A.)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$ mil)

ATIVO	Nota explicativa	Contribuição			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	-	2.028	2.234	23.087	13.310	4.5712
Aplicações financeiras	4.2	-	-	-	37.024	62.408	117.896
Contas a receber	5.1	1.620	-	-	209.229	224.312	424.318
Despesas antecipadas	5.2	-	-	-	46.523	62.408	117.896
Demais contas a receber	5.2	341	334	286	57.574	52.104	56.688
Total do ativo circulante		1.961	2.362	2.520	808.547	1.031.467	1.136.803
NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber	5.1	-	-	-	571.139	683.923	971.843
Loans a commercializar	6	-	-	-	235.044	252.866	251.897
Dividendos a receber	18.1	-	-	-	3.211	3.093	2.543
Valores a receber de partes relacionadas	18.1	-	-	-	731	17.315	18.867
Outros créditos	5.2	-	-	-	34.067	29.955	36.948
Total do ativo não circulante		-	-	-	844.192	987.109	1.282.098
Investimentos em participações societárias	7	353.973	-	338.905	28.526	30.299	39.140
Imobilizado	8	-	-	-	30.689	5.793	8.664
Intangível	9	-	-	-	514.081	523.693	532.321
Total do ativo não circulante		353.973	-	388.905	573.296	559.785	580.125
Total do ativo não circulante		353.973	-	388.905	573.296	559.785	580.125
TOTAL DO ATIVO		355.934	2.362	391.425	2.226.035	2.578.421	2.999.026

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Contribuição			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTE							
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	-	57.465	86.058	92.582
Debitores	11	3.026	-	-	18.455	137.904	41.763
Prestadores	15	-	42	33	95.683	97.725	84.329
Participações em empresas controladas	12	97	6	1	46.523	62.408	117.896
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	12a	-	-	-	70.123	44.535	48.525
Repassos a e/ou a sócios inoperadores	12a	-	-	-	39.257	32.965	31.876
Dividendos a pagar	18.1	-	-	-	1.529	1.953	2.263
Conta corrente SPE	18.1	-	-	-	731	-	-
Obrigações com emissão de direitos creditórios	5.1	-	-	-	36.230	56.079	71.940
Outras obrigações	15	-	-	-	84.443	68.891	20.349
Provisão para créditos judiciais	5	-	-	-	30.582	-	-
Provisão para créditos de pagamento	7	-	187.752	-	-	-	-
Total do passivo circulante		3.126	187.800	34	470.779	573.343	447.369
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	-	93.482	130.463	122.042
Debitores	11	120.000	-	-	828.142	581.962	660.000
Prestadores	11	-	-	-	-	1.287.159	939.151
Participações em empresas controladas	14b	-	-	-	-	-	18.455
Adquisição de participações societárias	13	-	-	-	23.297	23.404	23.629
Provisão para demandas judiciais	5.1	-	-	-	105.617	84.785	42.891
Obrigações com emissão de direitos creditórios	5.1	-	-	-	22.957	25.400	28.562
Outras obrigações LP	15	-	-	-	53.405	45.250	70.899
Total do passivo não circulante		120.000	-	-	1.217.572	2.258.092	1.908.256
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	16	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893
Ganho/perda na diluição de participação em controlada		909.657	-	-	909.657	-	-
Prejuízos acumulados		(1.296.742)	(1.445.311)	(668.502)	(1.936.742)	(1.445.311)	(668.502)
Participação líquida atribuída aos proprietários da controlada		232.808	(185.438)	391.391	232.808	(185.438)	391.391
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	(64.570)	194.010
Total do patrimônio líquido		333.808	(185.438)	391.391	557.685	(128.014)	583.401
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		355.934	2.362	391.425	2.226.035	2.578.421	2.999.026

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais – R\$ mil)

Controladora							
Notas	Capital social	Aumento de capital proposto	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.265.000	(5.107)	-	(292.546)	967.347	444.555	1.411.902
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	7.893	7.893
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(4.761)	(4.761)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(575.956)	(575.956)	(255.677)	(831.633)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.265.000	(5.107)	-	(868.502)	391.391	192.010	583.401
Ajuste de aplicação inicial do CPC 48/IFRS 9	-	-	-	(28.733)	(28.733)	(12.314)	(41.047)
Saldos Ajustado em 01 janeiro 2018	1.265.000	(5.107)	-	(897.235)	362.658	179.696	542.354
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(1.510)	(1.510)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(548.096)	(548.096)	(242.762)	(790.858)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.265.000	(5.107)	-	(1.445.331)	(185.438)	(64.576)	(250.014)
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Ganho/perda na diluição de participação em controlada	-	-	909.657	-	-	1.610.936	1.610.936
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(491.411)	(491.411)	(331.826)	(823.237)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.265.000	(5.107)	909.657	(1.936.742)	232.808	304.877	537.685

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)

Demonstração do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora			Consolidado	
		2019	2018	2017	2019	2018
Prejuízo do exercício		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(823.237)	(790.842)
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(823.237)	(790.842)
Atribuível a:						
Acionistas controladores		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)
Acionistas não controladores					(331.826)	(242.746)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIVATE EQUITY AE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017.
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	31/12/2019	Controladora 31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	Consolidado 31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional líquida	19	-	-	-	164.200	52.039	108.321
Custos operacionais							
Desenvolvimento e venda de lotes	20	-	-	-	(319.474)	(206.545)	(460.172)
Prejuízo bruto operacional		-	-	-	(155.274)	(154.506)	-
(Despesas)/receitas operacionais							
Despesas com vendas	20	-	-	(99)	(38.951)	(42.209)	(68.248)
Despesas gerais e administrativas	20	(550)	(332)	(409)	(81.432)	(101.831)	(108.901)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)
Amortização de mais valia	7	(25.610)	(12.245)	(29.235)	(700)	(697)	(1.973)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	(70)	44	4	(144.204)	(102.767)	(32.890)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(490.580)	(548.212)	(576.144)	(426.491)	(407.720)	(566.657)
Despesas financeiras	22	(3.034)	(3)	(3)	(402.493)	(387.077)	(278.741)
Receitas financeiras	22	2.203	119	191	7.770	10.343	10.380
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(821.214)	(784.454)	(835.018)
Despesa com imposto de renda e contribuição social corrente	14a	-	-	-	(2.023)	(6.631)	(8.878)
Despesa com imposto de renda e contribuição social diferido	14a	-	-	-	-	243	12.263
Total de imposto de renda e contribuição social		-	-	-	(2.023)	(6.388)	3.385
Prejuízo líquido do exercício		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(823.237)	(790.842)	(831.633)
Prejuízo líquido atribuível:							
aos acionistas controladores		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)	(575.956)
aos acionistas não controladores		-	-	-	(331.826)	(242.746)	(255.677)
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais					(7,15)	(7,97)	(8,38)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIVATE EQUITY AE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017.
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Controladora		Consolidado		
	2.019	2.018	2.017	2.019	2.018
Receitas	-	-	-	167.535	61.125
Venda de lotes (Nota 19)				53.249	229.073
Provisão para distratos (Nota 19)			-	108.961	(171.129)
Prestação de serviços (Nota 19)			-	5.325	3.181
					2.543
Insumos adquiridos de terceiros	-	-	-	(401.202)	(293.956)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes (Nota 20)			-	(358.643)	(248.753)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros (Nota 20)			-	(42.559)	(45.203)
					(41.739)
Valor adicionado bruto	-	-	-	(233.667)	(232.831)
					(344.465)
Depreciação e amortização	(26.230)	(12.533)	(29.739)	(153.136)	(130.455)
Amortização de ágio sobre investimento				(16.761)	(13.469)
Outras	(25.610)	(12.245)	(29.235)	(700)	(697)
	(620)	(288)	(504)	(135.675)	(116.289)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(26.230)	(12.533)	(29.739)	(386.803)	(363.286)
					(512.684)
Valor adicionado recebido em transferência	(462.147)	(535.560)	(546.214)	1.840	4.633
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)
Receitas financeiras (Nota 22)	2.203	119	191	7.770	10.343
					10.380
Valor adicionado total a distribuir	(488.377)	(548.093)	(575.953)	(384.963)	(358.653)
					(505.098)
Distribuição do valor adicionado	(488.377)	(548.093)	(575.953)	(384.963)	(358.653)
Pessoal e encargos (Nota 20)				30.423	29.638
Impostos, taxas e contribuições				5.358	15.474
Juros (Nota 22)	3.034	3	3	402.493	387.077
					278.741
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(331.826)	(242.746)
Prejuízos absorvidos	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)
					(575.956)
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Atividades operacionais						
Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(821.214)	(784.454)	(835.018)
Despesas/(receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:						
Depreciação e amortização	-	-	-	16.761	13.469	13.733
Amortização de ágio sobre investimentos	25.610	12.245	29.235	36.586	17.326	41.764
Ajuste a valor presente	-	-	-	(64.781)	-	-
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	3.026	-	-	358.005	318.163	192.145
Provisão para perda em distratos	-	-	-	(56.376)	43.506	124.458
Provisão para garantia	-	-	-	7.887	6.894	8.262
Outras provisões	-	(3)	1	-	(3)	(1)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	-	-	-	145.376	118.142	34.068
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	1.891	33.267	22.278
Provisão para participação nos lucros	-	-	-	(8.861)	13.189	9.227
Provisão para perda sobre CRI	-	-	-	641	9.895	7.800
Provisão gastos com escrituração	-	-	-	(2.359)	13.701	2.826
Desconto financeiro na cessão de recebíveis	-	-	-	8.277	10.223	16.435
Baixas de Imobilizado	-	-	-	14	-	3.527
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	464.350	535.679	546.405	5.930	5.710	2.794
Redução/(aumento) em ativos operacionais						
Contas a receber	-	-	-	236.782	428.955	164.609
Lotes a comercializar	-	-	-	168.065	(204.932)	114.410
Demais contas a receber e outros	(8)	(48)	(82)	(3.544)	(61.181)	(5.771)
Aumento/(redução) em passivos operacionais						
Adiantamento de clientes	-	-	-	25.588	(3.990)	11.508
Fornecedores	(39)	9	33	(2.042)	13.396	(10.161)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	91	6	-	(2.091)	(19.996)	(16.072)
Outras obrigações	-	-	(12)	(157.636)	(57.761)	(19.170)
Operações com partes relacionadas	-	-	-	15.735	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(2.023)	(6.330)	(11.674)
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	1.619	(206)	(376)	(93.389)	(92.811)	(128.023)
Atividades de investimento						
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	-	(1.606)	(2.665)	(13.569)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(1.620)	-	18.363	(882.647)	(972.696)	(1.818.176)
Resgate de títulos e valores mobiliários	-	-	-	908.032	1.028.184	1.717.732
Acréscimo de investimentos (Nota 7)	(126.751)	-	-	(130.328)	3.900	593
Dividendos recebidos	-	-	(18.363)	-	-	-
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(128.371)	-	-	(106.549)	56.723	(113.420)
Atividades de financiamento						
Aumento de capital	-	-	-	50.000	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	120.000	-	-	405.749	249.600	530.310
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-	-	-	(150.499)	(76.665)	(253.321)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-	-	-	(88.565)	(123.090)	(94.711)
Perdão de dívida - juros	4.724	-	-	4.724	-	-
Cessão de direito creditório	-	-	-	(11.694)	(46.159)	(50.218)
Pagamento de principal e dividendos sobre obrig. com investidores	-	-	-	-	-	(1.200)
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamento	124.724	-	-	209.715	3.686	130.860
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.028)	(206)	(376)	9.777	(32.402)	(110.582)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício (Nota 4.1)	2.028	2.234	2.610	13.310	45.712	156.294
No final do exercício (Nota 4.1)	-	2.028	2.234	23.087	13.310	45.712

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., antigo nome da Alphaville S.A., veja nota 28, (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro na Av. Cidade Jardim, 803, 8º andar, sala W, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou no exterior.

Em 09 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu a participação de 70% da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), passando a deter o controle da referida entidade, sendo os demais 30% de participação detidos pela ex-controladora Gafisa S.A. A Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”) tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na Alphaville Urbanismo S.A.. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como ‘Grupo’).

Ao final do exercício de 2019, houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou do grupo, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debêntures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, acionistas da Companhia, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

BASE DE ELABORAÇÃO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 491 milhões (R\$ 548 milhões em 2018 e R\$ 576 milhões em 2017), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 1.936 milhões (R\$ 1.445 milhões em 2018 e 869 milhões em 2017), decorrente basicamente da sua controlada AUSA que incorreu em prejuízo de R\$774 milhões (R\$ 755 milhões em 2018 e R\$ 764 milhões em 2017), totalizando R\$2.170 milhões (R\$ 1.397 milhões em 2018 e R\$ 578 milhões em 2017) de prejuízos acumulados. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e

despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual 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 relevantes, 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 AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

As ações de funding planejadas que impactam as estimativas dos fluxos de caixa futuros incluem seguintes ações:

- Captação de novas dívidas corporativas – já negociadas e em processo de aprovação (impacto líquido de R\$ 36 milhões);
- Alongamento das dívidas existentes – em processo de negociação/aprovação (impacto líquido de R\$ 51 milhões).

Considerando o plano de negócios, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações e garantir a continuidade operacional para o futuro previsível.

Não obstante, a Administração possui alternativas operacionais de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que podem resultar em uma economia de R\$ 71,8 milhões ao longo dos próximos 12 meses:

- Redução dos custos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários (R\$ 27,8 milhões);
- Reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega (R\$ 12,0 milhões);
- Redução das despesas de desenvolvimento e aprovação de novos projetos (R\$ 3,0 milhões);
- Redução das despesas gerais e administrativas (R\$ 6,3 milhões)
- Reprogramação dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque (R\$ 13,6 milhões);
- Captação de novas dívidas corporativas (R\$ 9,1 milhões);

Além disso, os acionistas da Companhia se comprometeram formalmente a suportar a Companhia em todas as ações necessárias para a manutenção da continuidade operacional da Companhia por meio de coordenação, estruturação e captação de novas operações de financiamento no mercado de capitais, inclusive com o compromisso de alocar de recursos adicionais em montante suficiente, na eventualidade do insucesso do plano de negócios acima mencionado.

Com base em sua avaliação, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas

Em 13 de agosto de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora.

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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Private Equity e de sua controlada Alphaville Urbanismo. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação na seguinte proporção:

	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>
Subsidiárias	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A. (Controlada)	48,22%	70,00%	70,00%

A redução da participação em 2019 é decorrente da uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou da sociedade, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debentures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%, tal fato, não altera a condição da Companhia de controladora da AUSA.

Esse poder de controle se consumava de forma tácita, na medida em que os acionistas não controladores da Companhia, detentores de 51,78% das ações da AUSA exercem seus direitos de voto, conforme instruções da Companhia e acordado entre as partes .

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado, respectivamente.

b. Reapresentação das demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram reapresentadas, em conexão com o pedido de registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários CVM, para incluir a demonstração do valor adicionado, e aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas.

Adicionalmente, após a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram identificados ajustes e reclassificações que afetam os valores correspondentes referentes às demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e os mesmos estão sendo reapresentados de acordo com o previsto no CPC 23 / IAS8 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, conforme demonstrado abaixo:

- Correção entre os fluxos de caixas operacional e financeiro: O Grupo registrava as “cessões de créditos recebíveis” (com coobrigação) no fluxo de caixa operacional. Para fins de atendimento à normas vigentes, a Companhia reclassificou as referidas cessões para o fluxo de caixa de financiamentos para melhor refletir a natureza da operação.

	Consolidado			Consolidado		
	31.12.2017		01.01.2018	31.12.2018		01.01.2019
	Divulgado	Ajuste	Ajustado	Divulgado	Ajuste	Ajustado
Atividades operacionais	(119.376)	(8.646)	(128.022)	(103.062)	10.251	(92.811)
Atividades de investimentos	(113.420)	-	(113.420)	56.723	-	56.723
Atividades de financiamentos	122.214	8.646	130.860	13.937	(10.251)	3.686

2.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

2.3 Resumo das principais práticas contábeis

2.3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(i) Principais, Estimativas e premissas

As principais estimativas e premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são apresentadas a seguir:

a. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b. *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.

c. *Provisão para distrato*

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

d. *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.

e. *Realização do imposto de renda diferido*

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

f. *Provisão para demandas judiciais*

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

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

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

g. *Reconhecimento de Receita*

No modelo de venda de lotes sob contratos com parceiros, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreno ao comprador do lote no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquele lote diretamente para o comprador do lote e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrita na NE 2.3.2.

2.3.2 Reconhecimento de receitas e despesas

O Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular e foram observados os seguintes procedimentos, conforme abaixo:

(i) Venda de Lotes (próprios)

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e faz contratos de compra e venda dos lotes unilateralmente com seus clientes.

O custo incorrido correspondente aos lotes próprios e benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “pro-rata temporis”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) Venda de Lotes (contratos de parcerias)

Nesse modelo de operações, a Companhia entra numa parceria com o dono do terreno ("terreneiro"). O cliente compra as benfeitorias da Companhia e o terreno do terreneiro num contrato de compra e venda assinado pelas três partes. Uma parcela do valor acordado é alocada a compra do terreno e devido ao terreneiro e o restante é alocado a compra das benfeitorias e devido à Companhia.

O custo incorrido correspondente as benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas desses lotes não são registradas no resultado da Cia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Cia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

(iii) ICPC 02 e IFRIC 15

Em atendimento aos requerimentos do ICPC (IFRIC) mencionado, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes”, conforme determina as instruções.

2.3.3 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que o Grupo se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures fornecedores, obrigações com cessões de direitos de creditórios e outras obrigações, são inicialmente mensuradas pelo valor justo. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Em 2017 os instrumentos financeiros eram categorizados e mensurados em “mantido para negociação”, “mantido até o vencimento” e “empréstimos e recebíveis”. A partir de 2018 tais instrumentos foram categorizados e mensurados em “custo amortizado”, “valor justo por meio de resultados abrangentes – VJORA” e “valor justo por meio dos resultados – VJR”, veja classificações de cada exercício na nota 17.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) *Ativos financeiros*

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração

Custo amortizado

Condições para definição da categoria

Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.

A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)

Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos mesmos no modelo de negócios da empresa.

A valor justo por meio de resultado (“VJR”) Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 17:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota 2.3.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

Desreconhecimento (baixa)

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

(ii) Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, debêntures e fornecedores e se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Desreconhecimento (baixa)

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

(ii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados em contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas contabilizadas na rubrica de Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna.

Independente das provisões, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente pois esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

(iv) Provisão para distratos

Quando os clientes, dos referidos contratos de imóveis vendidos, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza provisão para distratos complementando o valor dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes, levando em conta o histórico de recuperabilidade desses créditos. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos e risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

Outras perdas por redução ao valor recuperável nos demais ativos, quando identificadas, são provisionadas.

2.3.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com liquidez imediata para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério "pro-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido do Grupo.

As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros (vide Nota 4.2).

2.3.5 Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, o qual se aproxima do seu valor justo. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Geral de Preços de Mercado - "IGP-M".

2.3.6 Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliários ("CCI")

O Grupo efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs ou CCIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra o Grupo, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado ou CCIs com obrigação de recompra) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" na rubrica de "Outros créditos" ao seu valor estimado de realização (Nota 5.2).

2.3.7 Lotes a comercializar

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados. O Grupo avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior à 12 meses.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

2.3.8 Gastos com intermediação das vendas - Comissões

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica "Despesas com Vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

2.3.9 Provisão para garantia

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo calcula a provisão com base no histórico de gastos e a constitui proporcionalmente ao andamento da obra.

2.3.10 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo (Nota 7).

Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.3.11 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

O Grupo anualmente realiza o teste de impairment com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ágio, conforme determina o CPC 01 / IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, na avaliação foi apurado a expectativa de realização do ágio não havendo necessidade de registro de impairment.

2.3.12 Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue:

- (i) Veículos - cinco anos;
- (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos;
- (iii) Computadores e licenças para utilização de software - cinco anos;
- (iv) Direito de uso de imóveis - pelo prazo do contrato.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são apropriadas no resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

2.3.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

Os impostos ativos e passivos são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.14 Obrigações com cessões de direitos creditórios

São demonstrados os saldos das operações de cessões de créditos imobiliários com obrigações de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação de recompra compulsória. Os créditos cedidos estão descontados ao seu valor presente.

2.3.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.3.16 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Controlada incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros, bônus e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

O Grupo e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

2.3.17 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio Grupo de receitas de venda de lotes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela sua Controlada, líquidas do efeito inflacionário (Nota 5).

2.3.18 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas devem ser apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7).

2.3.19 Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.3.20 Imposto sobre vendas

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos sobre vendas.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para PIS e COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem deduções em relação a custos.

2.3.21 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo.

2.3.22 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2017

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2017

O Grupo adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017, os quais não tiveram impacto significativo no resultado do período ou no patrimônio líquido do Grupo.

A partir de 1º de janeiro de 2018, as seguintes normas estão vigentes:

(i) O CPC 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com clientes traz novos requisitos para a mensuração e o momento de reconhecimento de receita.

Para o caso específico do setor de incorporação de lotes, a manutenção do método de reconhecimento de receitas da Porcentagem Completada (POC) ou a adoção do método da data da entrega do imóvel, por exemplo, depende das análises contratuais feitas pela Administração. A Circular CVM/SNC/SEP/ 02/2018, emitidas pela área técnica da CVM, orientou as entidades a manter aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de incorporação de lotes no Brasil atualmente em vigor, de modo que o Grupo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, manteve o reconhecimento de receita pelo método POC para os contratos que atenderam todas as condições impostas pela CPC 47 (IFRS 15), destacadamente as referentes à segurança quanto a entrada de fluxo de caixa para a entidade.

O referido pronunciamento não teve efeito significativo nas demonstrações financeiras.

(ii) O CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros inclui, entre outros, novos modelos para a classificação e a mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais.

O Grupo aplicou o CPC 48/IFRS 9 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.

Com base na sua avaliação, o Grupo 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, o Grupo efetuou a mensuração da provisão para perda referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos, a qual é registrada em outras (despesas) receitas operacionais. Os impactos foram:

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A (antigo nome da Alphaville S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2017		01.01.2018	31.12.2017		01.01.2018
<u>Ativo</u>	<u>Divulgado</u>	<u>Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)</u>	<u>Ajustado</u>	<u>Divulgado</u>	<u>Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)</u>	<u>Ajustado</u>
<u>Circulante</u>						
Contas a receber	-		-	434.318	(41.047)	393.271
Outros ativos circulante	2.520		2.520	723.895		723.895
<u>Não circulante</u>						
Contas a receber	-		-	971.843		971.843
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	388.905	(28.733)	360.172	39.140		39.140
Outros ativos não circulantes	-		-	829.830		829.830
Total do ativo	391.425	(28.733)	362.692	2.999.026	(41.047)	2.957.979
<u>Passivo</u>						
Total do passivo circulante	34		34	447.369		447.369
Total do passivo não circulante	-		-	1.968.256		1.968.256
Patrimônio líquido						
Capital social	1.259.893		1.259.893	1.259.893		1.259.893
Prejuízo acumulado	(868.502)	(28.733)	(897.235)	(868.502)	(28.733)	(897.235)
Participação de acionistas não controladores	-		-	192.010	(12.314)	179.696
Total do patrimônio líquido	391.391		362.658	583.401	(41.047)	542.354
Total do passivo e patrimônio líquido	391.425	(28.733)	362.692	2.999.026	(41.047)	2.957.979

A partir de 1º de janeiro de 2019, a seguinte norma está vigente:

- CPC 06 (R2)/IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

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.

O Grupo 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 do Grupo 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. O direito de uso registrado é composto pelo contrato de aluguel de seu escritório, que possui um prazo de 120 meses, com o término para julho de 2025 e um custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGP-M-FGV em contrapartida de um

passivo de arrendamento descontado a valor presente por uma taxa equivalente à 6,5%. O Grupo 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.

	31.12.2018		01.01.2019
Ativo	Divulgado	Adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16	Após a adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16
Ativos correntes	1.051.875		1.051.875
Ativos não circulantes	1.526.546	31.155	1.557.701
Total ativo	2.578.421	31.155	2.609.576
Passivo			
Total passivo circulante	573.343	5.438	578.781
Total do passivo não circulante	2.255.092	25.717	2.280.809
Total patrimônio	(250.014)	-	(250.014)
Total liabilities and equity	2.578.421	31.155	2.609.576

- CPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e 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:

- (a) Se o Grupo considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- (b) As suposições que o Grupo faz em relação aos exames dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- (c) Como o Grupo determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- (d) Como o Grupo considera as mudanças de fato e circunstâncias.

O Grupo realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que o Grupo espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Caixas e Bancos	-	2.208	2.234	23.087	13.310	10.658
Operações compromissadas (a)	-	-	-	-	-	35.054
Caixa e equivalentes de caixa	-	2.028	2.234	23.087	13.310	45.712

- (a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra do título por parte do banco, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos pré-determinados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

As operações compromissadas de 2017 incluem juros auferidos, em sua maioria, de 95,0% a 100,0% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Grupo não opera mais com essa modalidade.

Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Fundo de investimeno (a)	1.620	-	-	3.505	6.374	47.497
Certificados de depósito bancário (b)	-	-	-	28.369	40.214	64.766
Créditos restritos (c)	-	-	-	5.150	13.924	5.633
Títulos de capitalização (d)	-	-	-	-	1.896	-
Aplicações financeiras	1.620	-	-	37.024	62.408	117.896

- (a) Em 2019, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 98,67% CDI no ano (99,33% em 2018) e (101,6% em 2017).
- (b) Em 2019, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos, em sua maioria, variando de 97,0% a 100,0% (de 97,0% a 100,0% em 2018 e 2017) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro (terreneiro), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias, nota 12.a.
- (d) Em 2018 os títulos de capitalização incluem juros auferidos pela Taxa Referencial - TR.

5. Contas a receber e demais contas a receber

5.1 Contas a receber

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Promitentes compradores de lotes	1.366.289	1.704.812	1.834.828
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(156.962)	(225.304)	(254.250)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(428.659)	(561.273)	(174.417)
	<u>780.668</u>	<u>918.235</u>	<u>1.406.161</u>
 Circulante	 209.529	 234.312	 434.318
Não circulante	571.139	683.923	971.843

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Consolidado		
	2019	2018	2017
Vencidas:			
Até 90 dias	43.748	42.420	38.026
De 91 até 180 dias	19.182	20.560	21.506
Acima de 180 dias (a)	162.116	132.635	111.607
Total vencidas	<u>225.046</u>	<u>195.615</u>	<u>171.139</u>

A vencer:	Consolidado		
	2019	2018	2017
2018	-	-	327.372
2019	-	367.392	274.612

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A (antigo nome da Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

2020	302.735	289.070	202.931
2021	208.840	190.457	858.774
2022	135.432	662.278	-
2023 em diante	494.236	-	-
Total	1.141.243	1.509.197	1.663.689
Total			
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(156.962)	(225.304)	(254.250)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(428.659)	(561.273)	(174.417)
Total	(552.622)	722.620	1.235.022
Total geral	780.668	918.235	1.406.161

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na (Nota 23).

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na (Nota 12).

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita líquida operacional".

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na receita líquida operacional do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi uma receita de R\$10.586 (R\$2.606 em 2018 e R\$ 1.994 em 2017) na controladora, e no consolidado, uma receita de R\$64.781 (R\$30.683 em 2018 e despesa de R\$ 539 em 2017).

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração do Grupo para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.3.3). Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir faixa "a vencer" 3,2%, "vencidos até 90 dias" 6,1%, "vencidos entre 91 a 180 dias" 9,5%, "vencidos entre 181 e 360 dias" 14,8% e "vencidos acima de 360 dias" 84,0%.

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.3.22. A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 5,86% para o exercício de 2019 (6,21% em 2018, 6,65% em 2017), líquida do IGP-M.

Nos dias 18 de agosto, 27 de setembro, e 08 de novembro de 2017, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito

Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso (“CCI”), emitida pelas respectivas Cedentes. Todos os referidos créditos contam com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória, seja pela liquidação do crédito ou pela substituição do mesmo. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de direitos creditórios”. A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

No dia 05 de dezembro de 2018, sua investida Alphaville Urbanismo S.A realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de direitos creditórios”. A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Nos dias 02 de julho, 24 de setembro, 22 de novembro e 29 de novembro de 2019, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de direitos creditórios”. A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Consolidado					
Ano da Cessão	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente			
			2019	2018	2017
2012	116.920	98.541	5.509	8.805	12.567
2016	225.727	176.839	10.115	39.124	82.766
2017	66.181	47.814	11.486	32.530	47.506
2018	23.658	20.867	16.547	20.867	-
2019	47.575	40.678	45.978	-	-
Total Securitizadas			89.635	101.326	142.839
Circulante			36.230	56.076	71.940
Não circulante			53.405	45.250	70.899

Nas operações acima, o Grupo e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto do agente securitizador. O Grupo foi contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

5.2 Demais contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Adiantamentos á parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	-	35.944	37.998	38.800
Despesas e juros apropriar	-	-	-	5.477	4.311	12.553
Depósito judicial (Nota 12)	-	-	-	25.420	27.063	28.117
Certificado de recebíveis imobilizarios subordinados (b)	-	-	-	4.222	530	530
Impostos a recuperar	-	-	-	1.511	1.548	2.731
Outros créditos (c)	341	334	286	19.067	10.606	10.905
	341	334	286	91.641	82.056	93.636
Circulante	341	334	286	57.574	52.104	56.688
Não circulante	-	-	-	34.067	29.952	36.948

- (a) Valores à receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Sujeitas as variações monetárias (IGP-M) e perda por redução ao valor recuperado no montante de R\$641 em 31 de dezembro de 2019 (R\$9.895 em 2018 e R\$ 7.800 em 2017).
- (c) Refere-se a créditos de impostos sobre adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores e outros créditos diversos.

6 Lotes a comercializar

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Terrenos e projetos em desenvolvimento	166.610	163.838	162.066
Lotes em desenvolvimento	66.310	66.786	117.367
Lotes concluídos	163.420	280.401	301.475
Mais valia por por estoque (Nota 7.b)	122.546	158.432	175.433
Reversão custo provisão de distrato	234.756	288.209	-
Provisão para perda na realização de estoques	(37.265)	(35.447)	(22.255)
Total	716.377	922.219	734.086
Circulante	481.333	669.333	482.189
Não circulante	235.044	252.886	251.897

Conforme mencionado na Nota 10, o saldo de encargos financeiros consolidado capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2019 são de R\$21.396 (R\$24.210 em 2018, R\$ 32.244 em 2017), respectivamente.

7 Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a. *Informações de controladas e controladas em conjunto*

As principais informações integrais das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Investidas diretas	Participação - %				Total do ativo			Total do ativo			Patrimônio líquido		
	2019	2018	2017		2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A.	48,22%	70%	70%		1.200.480	1.471.259	1.915.256	1.177.281	2.408.628	2.056.546	23.199	(937.369)	(141.290)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%		35.181	57.013	52.235	4.974	24.568	17.884	30.207	32.445	34.351
Krahó Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%		21.515	21.660	78.095	1.957	2.178	23.665	19.558	19.483	54.431
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%		16.802	16.808	16.808	27	33	56	16.775	16.775	16.753
Total					1.273.978	1.566.740	2.062.394	1.184.239	2.435.407	2.098.151	89.739	868.666	(35.755)

Investidas diretas	Participação - %			Lucro (prejuízo) do exercício			Controladora investimentos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A	48,22%	70%	70%	(773.624)	(755.032)	(764.142)	11.744	(650.814)	(86.402)
Ágio/Intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A						-	937.891	937.891	937.891
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A				-			(595.662)	(474.829)	(462.584)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%	(4.574)	(7.692)	(5.800)	-	-	-
Krahó Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%	(221)	(1.153)	(1.746)	-	-	-
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%	(143)	(277)	(411)	-	-	-
Total				(778.562)	(764.154)	(772.099)	353.973	(187.752)	388.905

Alphaville S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019
, 2018 e 2017, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras

	Participação - %			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	Investimentos			Equivalência patrimonial			Equivalência patrimonial		
Investidas diretas	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A.	48,22%	70%	70%	-	-	-	(464.350)	(535.679)	(546.405)	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%	11.264	12.092	13.741	-	-	-	(1.318)	(3.077)	(2.336)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%	9.222	9.248	9.538	-	-	-	(82)	(570)	(838)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%	3.794	4.194	4.188	-	-	-	(36)	(69)	(103)
Ajuste a valor justo	3.016	3.016	3.016	3.016	3.016	3.016						
Outros (a)	1.230	1.749	8.657	1.230	1.749	8.657	-	-	-	(4.494)	(1.994)	483
Total investimentos	28.526	30.299	39.140	28.526	30.299	39.140	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)

(a) – Montantes obtidos da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 4.000.

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Saldo anterior	(187.752)	388.905	946.181	30.299	39.140	46.407
Ajuste adoção inicial CPC 48/IFRS9	-	(28.733)	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)
Integralização de capital (nota 16)	126.753	-	18.363	-	1.797	98
Compra de ações (a)	33.500	-	-	-	-	-
Dividendos a receber	-	-	-	-	(572)	(1.153)
Amortização de mais valia (b)	(120.833)	(12.245)	(29.235)	-	(3.900)	-
Ganho na redução de % de investimento (c)	966.655	-	-	-	-	-
Outros investimentos	-	-	-	4.157	(456)	(3.418)
Saldo final	353.973	(187.752)	388.905	28.526	30.299	39.140

- (a) Em 27 de dezembro de 2019, foi celebrado contrato relativo ao Ajuste de Preço de Aquisição e Compensação, decorrente de compensação e ajuste do valor relativo ao preço de compra, decorrente do reconhecimento de perdas incorridas pela Companhia no âmbito do CCV (Contrato de Compra e Venda), por meio do qual a Gafisa vendeu, e a Companhia a adquiriu 16.632.522 ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da investida Alphaville Urbanismo S.A., correspondentes a R\$ 33.500.
- (b) A Amortização da mais valia é decorrente do ajuste da mais valia em 31 de dezembro de 2020, com base na redução de participação da Companhia em sua controlada de 70% para 48,22%, a amortização do período registrada no resultado na rubrica “amortização de mais valia” refere-se ao montante de (R\$ 25.610) e o ajuste quanto a diluição da participação registrado no patrimônio líquido na rubrica de “Ganho/perda na diluição da participação em controlada”, de acordo com o ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas, refere-se ao montante de de R\$ 95.223.
- (c) Ganho na redução de % em controlada é decorrente de ganhos relacionados a diluição de participação em sua controlada, de 70% para 48,22% no decorrer do exercício de de 2019, este montante está registrado no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (nota 16) .

No momento da aquisição da Alphaville Urbanismo S.A., foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

	2018			2019		
	Mais valia					
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Lotes (**)	326.946	(168.514)	158.432	326.946	(204.400)	122.546
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 9 - (*)	350.000	(349.300)	700	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente - Nota 12 (*)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	193.077	(198.245)	(391.322)	108.830	(282.492)
Ágio	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Contraprestação paga na aquisição	937.891	(474.829)	463.062	937.891	(595.662)	342.229

2017			
Mais valia			
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (**)	326.946	(151.513)	175.433
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 9 - (*)	350.000	(348.603)	1.397
Adiantamentos cliente - Nota 9 (*)	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	187.625	(203.697)
Ágio	79.159	-	79.159
Contraprestação paga na aquisição	937.891	(462.543)	475.307

O quadro acima é utilizado para facilitar o entendimento da operação de Business Combination, ocorrida na Companhia no decorrer do exercício de 2013, e conferência dos valores da demonstração financeira.

(*) Amortização registrada na rubrica “Amortização de ágio sobre investimentos” na demonstração do resultado no consolidado.

(**) Amortização registrada na rubrica “Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes” na demonstração do resultado no consolidado.

(***) Amortização registrada na rubrica “Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores” na demonstração do resultado no consolidado.

A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente.

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota 2.3.1. Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, o Grupo não identificou perdas futuras de realização.

8. Imobilizado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado				
	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16 (Nota 3.1)	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo					
Hardwares	8.513	-	52	(244)	8.321
Veículos	41	-	-	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.067	-	260	-	12.327
Móveis e utensílios	2.322	-	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	-	-	-	503
Direito de uso de ativo	-	31.155	-	-	31.155
Estande de vendas	-	-	502	-	502
	23.446	31.155	814	(244)	55.171
Depreciação acumulada					
Hardwares	(7.139)	-	(1.177)	230	(8.086)
Veículos	(41)	-	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(8.120)	-	(976)	-	(9.096)
Móveis e utensílios	(2.110)	-	(124)	-	(2.234)
Máquinas e equipamentos	(243)	-	(50)	-	(293)
Direito de uso de ativo	-	-	(4.732)	-	(4.732)
	(17.653)	-	(7.059)	230	(24.482)

Total imobilizado	5.793		31.155	(6.245)	(14)	30.689

Descrição	Consolidado			
	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018
Custo				
Hardwares	8.513	-		8.513
Veículos	994	-	(953)	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	15.518	644	(4.095)	12.067
Móveis e utensílios	2.390	-	(68)	2.322
Máquinas e equipamentos	808	-	(305)	503
	28.223	644	(5.421)	23.446
 Depreciação acumulada				
Hardwares	(5.908)	(1.231)	-	(7.139)
Veículos	(992)	(2)	953	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.321)	(1.894)	4.095	(8.120)
Móveis e utensílios	(2.039)	(139)	68	(2.110)
Máquinas e equipamentos	(299)	(65)	123	(243)
	(19.559)	(3.332)	5.238	(17.653)
 Total imobilizado	8.664	(2.688)	(183)	5.793

Descrição	Consolidado			
	31/12/2016	Adições	Baixas	31/12/2017
Custo				
Hardwares	8.513	-	-	8.513
Veículos	7.178	-	(6.184)	994
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14.977	541	-	15.518
Móveis e utensílios	2.374	16	-	2.390
Máquinas e equipamentos	808	-	-	808
	33.850	557	(6.183)	28.223
 Depreciação acumulada				
Hardwares	(4.625)	(1.283)	-	(5.908)
Veículos	(3.051)	(597)	2.656	(992)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(8.429)	(1.892)	-	(10.321)
Móveis e utensílios	(1.872)	(167)	-	(2.039)
	(18.195)	(4.020)	2.656	(19.559)
 Total imobilizado	15.653	(3.462)	(3.527)	8.664

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em inóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	10 anos	10

9 Intangível

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Software – (a)	14.922	23.832	31.765
Mais valia– (b)	499.159	499.859	500.556
Total	514.081	523.691	532.321

a. Software

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado			
Descrição	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
Custo				
Software – Custo	56.185	792	-	56.977
Software – amortização (a)	(32.353)	-	(9.702)	(42.055)
	<u>23.832</u>	<u>792</u>	<u>(9.702)</u>	<u>14.922</u>
	Consolidado			
Descrição	31/12/2017	Adições	Amortização	31/12/2018
Custo				
Software – Custo	53.981	2.204	-	56.185
Software – amortização (a)	(22.216)	-	(10.137)	(32.353)
	<u>31.765</u>	<u>2.204</u>	<u>(10.137)</u>	<u>23.832</u>

Descrição	Consolidado			
	31/12/2016	Adições	Amortização	31/12/2017
Custo				
Software – Custo	40.970	13.011	-	53.981
Software - amortização (a)	(12.503)	-	(9.713)	(22.216)
Total intangível	28.467	13.011	(9.713)	31.765

(a) A taxa de amortização do Software é de 20% a.a.

b. Intangível alocação de ágio por mais valia

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição de Alphaville Urbanismo S.A.. A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

Backlog é considerado intangível pois se trata do resultado futuro das vendas já contratadas. O resultado destas vendas é apropriado ao resultado mediante a evolução das obras, pelo critério do percentual de conclusão (PoC).

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2016	Amortização	31/12/2017	Amortização	31/12/2018	Amortização	31/12/2019
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog*	3.370	(1.973)	1.397	(697)	700	(700)	-
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159	-	79.159
	502.529	(1.973)	500.556	(697)	499.859	(700)	499.159

A Companhia contratou avaliador independente para a realização de estudo para auxiliar na avaliação sobre o valor econômico da Controlada o qual foi utilizado para o teste de impairment, com base na emissão de laudo elaborado conclui-se que não houve nenhum impacto que justificasse o registro de qualquer variação a título de impairment.

(i) Teste de redução ao valor recuperável para UGCs contendo ágio

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio e a marca registrada foram alocados às UGCs do Grupo (divisões operacionais) como segue:

	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.859	500.556

O valor recuperável dessa UGC foi baseado no valor justo menos custos de alienação, estimado com base nos fluxos de caixa descontados.

As principais premissas utilizadas na estimativa do valor recuperável são definidas a seguir. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação da administração das vendas futuras de lotes e foram baseados em dados históricos de fontes externas e internas.

	2019	2018	2017
Taxa de desconto	14,7%	16,7%	16,1%
Taxa de crescimento do valor terminal	3,5%	3,75%	4,0%

A taxa de desconto foi uma medida pós-impostos estimada com base no custo de capital médio ponderado da indústria histórica, com uma possível alavancagem de dívida de 35% a uma taxa de juros de mercado de 10,1%.

As projeções de fluxo de caixa incluem estimativas específicas para vinte anos e uma taxa de perpetuidade.

A taxa de crescimento terminal foi determinada com base na estimativa da administração da taxa de crescimento anual composta de longo prazo do Fluxo de caixa líquido, consistente com as suposições que um participante do mercado faria.

O Fluxo de caixa líquido orçado foi estimado levando em consideração a experiência passada, ajustado para refletir a retomada dos lançamentos da companhia.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 1.554 em 2019 (2018: R\$ 1.107 e 2017: R\$ 1.485).

10. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	2019	2018	2017
Cédula de crédito bancário (a)	Ago/20 a Mai/23	CDI +2,35% a CDI +5,50%	142.315	172.170	164.277
Nota Promissória	nov/20	CDI+3,45%	-	32.915	50.347
Mútuo (b)	-	110% do CDI	8.632	11.436	-
			150.947	216.521	214.624
Parcela circulante			57.465	86.058	92.582
Parcela não circulante			93.482	130.463	122.042

- a) Corresponde às linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos.
- b) Em 2018, o Grupo captou através de Contrato de Mutuo o montante de R\$11.069 com garantia da Investida para execução de obras.

Cédula de crédito bancário:

Em 04 de Agosto de 2015, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$50.000 com prazo de 60 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários.

Em 12 de novembro de 2015, o Grupo captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$150.000 e a segunda (Série 2) no montante de R\$100.000, ambas com o prazo de 48 meses sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos Imobiliários.

Em 20 de junho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 1, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 27 meses, e na Série 2, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 23 meses.

Em 30 de Agosto de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 365 dias sem constituição de garantia.

Em 31 de Julho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$6.000 da Cédula de Crédito Bancário (CCB), com encerramento previsto para em 30 de Agosto de 2018, por mais 6 meses, sem constituição de garantia.

Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 48 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 14 de Maio de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$24.712 com prazo de 50 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$7.000 com prazo de 47 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 12 de Setembro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$20.000 com prazo de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 49 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 29 de Novembro de 2019, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$30.000 com prazo de 42 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados

Notas promissórias:

Em 09 de Dezembro de 2015, o Grupo realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$30.000, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. As notas promissórias são emitidas pelo Grupo no âmbito da 3ª emissão de 12 (doze) notas promissórias comerciais, com o valor unitário de R\$2.500 na data da emissão, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 27 de Novembro de 2017, o Grupo realizou o pré pagamento das notas promissórias remanescentes dessa emissão.

Em 28 de Novembro de 2017, o Grupo realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$49.900, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários. As notas promissórias são emitidas pelo Grupo no âmbito da 4ª emissão de 34 (trinta e quatro) notas promissórias comerciais, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Grupo está sujeita a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. O Grupo encontra-se adimplente com as suas obrigações.

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	2019	2018	2017
2018	-	-	92.582
2019	-	86.058	86.295
2020	57.465	51.833	33.125
2021	44.455	37.176	2.622
2022	28.385	41.454	-
2023 em diante	20.642	-	-
Total	150.947	216.521	214.624

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 8,01% em 31 de dezembro de 2019 (9,99% em 31 de dezembro 2018 e 10,26% em 31 de dezembro 2017).

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Despesas financeiras	355.600	318.270	210.111
Encargos financeiros capitalizados	(4.151)	(5.344)	(7.530)
Encargos financeiros líquidos (Nota 22)	351.449	312.926	202.581
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar			
Saldo inicial	24.210	32.244	42.693
Encargos financeiros capitalizados	4.151	5.344	7.530
Encargos apropriados ao resultado	(6.965)	(13.378)	(17.979)
Saldo final (Nota 6)	21.396	24.210	32.244

11. Debêntures

Controladora						
Emissões	Principal - R\$	Remuneração		Vencimento		
		Anual	Final	2019	2018	2017
Primeira emissão – primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.697	-	-
Primeira emissão – segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.329		
				123.026	-	-
Parcela circulante				3.026	-	-
Parcela não circulante				120.000	-	-
Consolidado						
Emissões	Principal - R\$	Remuneração		Vencimento		
		Anual	Final	2019	2018	2017
Primeira emissão	627.000	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	629.770	663.385	701.763
Segunda emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Mai de 2020	-	550.025	445.748
Terceira emissão (a)	-	IGPM+14,00%	Fevereiro de 2021	-	737.134	493.403
Quarta emissão	53.290	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	53.552	56.481	-
Sétima emissão	39.922	CDI+5,85%	Abril de 2026	40.248	-	-
Primeira emissão – primeira série – Investidora	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.697	-	-
Primeira emissão – segunda série – Investidora	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.329		
				846.596	2.007.025	1.640.914
Parcela circulante				18.455	137.904	41.763
Parcela não circulante				828.141	1.869.121	1.599.151

(a) Debêntures conversíveis em ações ordinárias.

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Consolidado		
	2019	2018	2017
2018	-	-	41.763
2019	-	137.904	132.000
2020	18.455	686.600	577.748
2021	44.838	876.641	625.403
2022	77.009	305.880	264.000
2023 e depois	706.294	-	-
	846.596	2.007.025	1.640.914

Controladora

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debentures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões), com vencimento em 30 de dezembro de 2023, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da primeira série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA, e os recursos líquido obtidos com a emissão da segunda série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a sexta emissão da AUSA.

Em 4 de julho de 2019 a Companhia obteve aprovação para segunda emissão de debentures de espécie subordinada, não conversíveis e sem garantia real, limitado ao valor de R\$ 110.000 (cento e dez milhões) e com vencimento em cinco anos. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da segunda série, no montante de R\$ 50.203 foram utilizados em parte para amortização antecipada no valor de R\$ 15.000 e parte para aquisição de debentures da sexta emissão da AUSA, no valor de R\$ 35.000. A quitação integral antecipada da debenture, do saldo remanescente, ocorreu através da dação de pagamento de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA.

Consolidado

Em 9 de setembro de 2013, o Grupo obteve aprovação para a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e prazo de vencimento de oito anos e no valor total de até R\$800.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade do Grupo na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, o Grupo aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia.

Em 9 de maio de 2016, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$350.000. Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$250.000 e em 16 de

agosto de 2016, foi integralizado R\$106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão da totalidade das Debêntures em circulação, consistentes em 350.000 Debêntures, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 10 de fevereiro de 2017, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 3ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$450.000. As integralizações foram em 21 de fevereiro de 2017 no montante de R\$66.000, em 24 de março de 2017 no montante de R\$40.000, em 25 de abril de 2017 no montante de R\$57.694, em 17 de maio de 2017 no montante de R\$63.658, em 05 de junho de 2017 no montante de R\$53.836, em 29 de junho de 2017 no montante de R\$168.810, em 31 de julho de 2018 no montante de R\$37.128, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$37.128, em 30 de outubro de 2018 no montante de R\$20.000, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$11.998, em 07 de dezembro de 2018 no montante de R\$11.998, em 04 de janeiro de 2019 no montante de R\$23.498, em 31 de janeiro de 2019 no montante de R\$9.249, em 08 de fevereiro de 2019 no montante de R\$47.305 e em 13 de fevereiro de 2019 no montante de R\$618, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 01 de janeiro de 2018, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 4ª Emissão de debêntures, não conversíveis em Ações, em duas séries (2ª série não subscrita), com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$58.200, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

Em 04 de julho de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 6ª Emissão de debêntures, não conversíveis, da espécie subordinada, em série única, sem garantia real, e com prazo de vencimento de cinco anos e no valor total até R\$110.000. As integralizações foram em 06 de setembro de 2019 no montante de R\$35.587, em 15 de outubro de 2019 no montante de R\$14.616 e em 25 de novembro de 2019 no montante de R\$60.875, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 29 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital via emissão de novas ações ordinárias, mediante a capitalização das 111.078 debêntures simples emitidas pelo Grupo.

Em 02 de agosto de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 7ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em Ações, em série única, com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$44.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

12. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Obrigações por compra de imóveis	-	4.173	3.621
Adiantamentos de clientes:	70.123	40.362	44.904
	70.123	44.535	48.525
Circulante	70.123	44.535	48.525

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M.

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual de andamento da obra (nota 23).

12.a Valores a serem transferidos para parceiros de empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pela empresa por conta da venda dos lotes e a serem repassados aos parceiros do terreno através contratos de parceria imobiliária

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Repassa a efetuar à parceiros nos empreendimentos	39.257	32.965	31.876
	39.257	32.965	31.876

13. Provisões para demandas judiciais

a. Provisões para demandas judiciais

O Grupo e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	6.673	130	2.023	8.826
Complemento de provisão	28.768	-	5.367	34.135
Pagamento ou realização de provisão	(16)	(54)		(70)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	35.425	76	7.390	42.891
Complemento de provisão	118.142	-	-	118.142
Pagamento ou realização de provisão	(73.617)	(75)	(2.556)	(76.248)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	79.950	1	4.834	84.785
Complemento de provisão	135.742	2.405	7.229	145.376
Pagamento ou realização de provisão	(93.962)	-	-	(93.962)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Circulante	27.333	540	2.709	30.582
Não circulante	94.397	1.866	9.354	105.617

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

O Grupo e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos.

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	2019	2018	2017
Processos cíveis	248.237	352.776	362.614
Processos tributários	72.973	49.072	70.651
Processos trabalhistas	7.178	24.830	23.438
	328.388	426.678	456.703

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2019, correspondeu a R\$25.420 (R\$27.063 em 2018 e R\$ 28.117 em 2017) registrados na rubrica de outros créditos no ativo circulante e não circulante (Nota 5.2).

(ii) **Risco ambiental**

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais e incluindo licenças ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

(iii) **Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

O Grupo assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

(iv) **Compromissos**

O Grupo mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

- Contratos de parceria com proprietários de terrenos, o qual será sócio ou parceiro imobiliário (nota 18.1(a));

- Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de dezembro de 2019, entretanto possui saldo no montante de R\$ 7.569 em 2018 e R\$ 16.609 em 2017, relacionados com o fornecimento de serviços e de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliário.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV (nota 3.1).

14. Imposto de renda e contribuição social

a. Imposto de renda e contribuição social corrente

A reconciliação da despesa de imposto de renda com os prejuízos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, é como segue:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(821.214)	(784.455)	(835.018)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	279.213	266.715	283.906
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(87.890)	(79.980)	(102.062)
Diferenças permanentes	(28.565)	(18.532)	(13.296)
Encargos Sobre Obrigações com Investidores	-	-	(2.755)
Resultado com equivalência	(1.953)	(1.942)	(950)
Créditos tributários não reconhecidos	(162.828)	(172.649)	(161.458)
	(2.023)	(6.388)	3.385
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(2.023)	(6.631)	(8.878)
Reversão / Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	-	243	12.263

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo de lucro real.

b. Imposto de renda e contribuição social diferido

O imposto de renda e a contribuição social diferidos tem a seguinte origem:

	Consolidado		
Ativo	2019	2018	2017
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.639	3.278	3.214
Provisões para demandas judiciais	12.749	6.554	3.293
Ajuste a valor presente (AVP)	8.097	11.696	12.582
Demais provisões	15.726	32.664	28.039

	39.211	54.192	47.128
Passivo			
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	<u>(28.645)</u>	<u>(36.252)</u>	<u>(40.490)</u>
	<u>(28.645)</u>	<u>(36.252)</u>	<u>(40.490)</u>
Total Líquido	10.566	17.940	6.638
Crédito tributário			
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	757.500	602.553	450.504
Créditos tributários não reconhecidos	<u>(768.066)</u>	<u>(620.493)</u>	<u>(457.270)</u>
	<u>(10.566)</u>	<u>(17.940)</u>	<u>(6.766)</u>

15. Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Recolhimento diferido (a)	-	-	-	54.103	66.764	64.558
Distratos a pagar	-	-	-	33.478	27.964	10.949
Arrendamento mercantil, líquido (Nota 3.1)	-	-	-	25.716	-	-
IPTU a pagar	-	-	-	18.565	12.209	-
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	-	11.342	13.701	-
Fornecedores	3	42	33	95.683	97.725	84.329
Outras contas a pagar	-	-	-	31.911	24.922	25.796
Total outras obrigações	3	42	33	270.798	243.285	185.632
 Circulante	 3	 42	 33	 180.126	 166.616	 104.678
Não circulante	-	-	-	90.672	76.669	80.954

(a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).

(b) Em determinadas vendas à clientes, a Companhia tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

16. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 é de R\$ 1.259.893 e está representado por 1.259.893 ações, sendo 1.259.893 ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 2017, 2018 e 2019 o capital aprovado pelos acionistas em AGE é de R\$1.264.999 o qual encontra-se subscrito e integralizado nas respectivas datas no montante de R\$1.259.893.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

(ii) Destinação dos Resultados

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

Reserva de capital

A constituição de reserva de capital nas demonstrações da mutações do patrimônio líquido, refere-se ao ganho na diluição de participação em sua controlada, de 70% para 48,22%, no decorrer do exercício de 2019, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia.

Ganho na diluição de percentual em controlada

No decorrer do exercício de 2019, a Companhia obteve ganho e perdas relacionadas a diluição de sua participação em sua controlada AUSA, este montante está registrado no patrimônio líquido da Companhia (nota 7):

	2019
Ganho na diluição do % de participação	966.655
Compra de ações	33.500
Redução de participação na amortização de mais valia	(95.223)
Perdão de juros por parte dos acionistas	4.725
	909.657

Reserva de Lucros

A reserva de lucros é constituída anualmente como destinação de 95% do lucro líquido do exercício, sendo que no exercício de 2019, 2018 e 2017 a Companhia apurou prejuízo não cabendo a constituição de reservas.

Dividendos

Face o prejuízo no exercício não há proposição de dividendos em 31 de dezembro 2019 assim como em 2018 e 2017 para a controladora.

Resultado por ação

O prejuízo básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o período.

Em 10 de agosto de 2020, conforme fato divulgado na nota 28 de eventos subsequentes, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito)

ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877, ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	2019	2018	2017
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(491.412)	(548.096)	(575.956)
Média ponderada do número de ações	68.763	68.763	68.763
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações - em reais	(7,15)	(7,97)	(8,38)

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações da companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

a. Risco de crédito

A companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato, veja nota 2.3.1 (b) e (c).

b. Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na Nota 9. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

c. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade do grupo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Consolidado:

Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	37.024	-	-	-	37.024
Contas a receber (Nota 5.1)	527.781	461.835	241.087	134.886	1.366.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(57.465)	(93.482)	(20.642)	-	(150.947)
Debêntures (Nota 11)	(18.455)	(352.435)	(464.213)	(11.493)	(846.596)
Fornecedores	(95.683)	-	-	-	(95.683)
Efeito líquido	393.202	15.918	(222.406)	123.373	310.086
Em 31 de dezembro de 2018	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	62.408	-	-	-	62.408
Contas a receber (Nota 5.1)	563.007	428.527	280.662	432.616	1.704.812
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(86.058)	(109.675)	(20.788)	-	(216.521)
Debêntures (Nota 11)	(137.904)	(1.869.121)	-	-	(2.007.025)
Fornecedores	(97.725)	-	-	-	(97.725)
Efeito líquido	303.728	(1.550.269)	259.874	432.616	(554.051)
Em 31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	117.896	-	-	-	117.896
Contas a receber (Nota 5.1)	498.511	477.542	311.527	547.248	1.834.828
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(92.582)	(122.042)	-	-	(214.624)
Debêntures (Nota 11)	(41.763)	(1.335.151)	(264.000)	-	(1.640.914)
Fornecedores	(67.720)	(16.609)	-	-	(84.329)

Efeito líquido	397.733	(979.651)	47.527	547.748	12.857

d. Hierarquia de valor justo

A companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2019			
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	37.024	-
Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2018			
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	62.408	-
Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2017			
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	117.896	-
Operações compromissadas (Nota 4.1)	-	35.054	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a companhia poderia

realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros e 31 de dezembro de 2019, de 2018 e de 2017:

	Consolidado						Tipo de mensuração		
	2019		2018		2017		2019	2018	2017
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo			
Ativos financeiros									
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	23.087	23.087	13.310	13.310	45.712	45.712	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	37.024	37.024	62.408	62.408	117.896	117.896	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Contas a receber (Nota 5.1)	780.668	780.668	918.235	918.235	1.406.161	1.406.161	Custo	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Passivo financeiro									
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	150.947	149.691	216.521	226.874	214.624	215.503	Custo	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Debêntures (Nota 11)	846.596	917.500	2.007.025	2.527.181	1.640.914	1.720.664	Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Fornecedores (Nota 15)	95.683	95.683	97.725	97.725	84.329	84.329	Custo	Mantido até o vencimento	Mantido até o vencimento

e. Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10 e 11).

f. Risco de mercado

A Companhia dedica-se à construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos.

A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor com um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

g. Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da companhia e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

A Companhia considera sua estrutura de capital composta por: (i) empréstimos e financiamentos e debêntures menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras; e (ii) patrimônio líquido):

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	-	-	-	150.947	216.521	214.624
Debêntures (Nota 11)	123.026	-	-	846.596	2.007.025	1.640.914
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplic. financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(1.620)	(2.028)	(2.234)	(60.111)	(75.718)	(163.608)
Dívida líquida	121.406	(2.028)	(2.234)	937.432	2.147.828	1.691.930
Patrimônio líquido	232.808	(142.966)	391.391	537.687	(250.014)	583.402

h. Análise de sensibilidade

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debentures);
- (b) Contas a receber indexados ao IGP-M;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de dezembro de 2019, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 4,59% e IGP-M a 7,32%, de um ano (CDI a 6,40% e IGP-M a 7,55% em 31 de dezembro de 2018) e (CDI a 6,99% e IGP-M a 0,53% negativo em 31 de dezembro de 2017).

Os cenários considerados foram:

Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2019:

		Cenários				
			I	II	II	IV
Operação	Risco	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	1.699	2.512	2.106	1.293	887
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	6.928	10.241	8.585	5.272	3.616
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	38.860	57.435	48.146	29.570	20.282
Efeito líquido da variação do CDI		47.487	70.188	58.837	36.136	24.785
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do IGP-M		99.984	146.567	123.275	76.692	53.401

Em 31 de dezembro de 2018:

		Cenários				
			I	II	II	IV
Operação	Risco	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	3.994	5.871	4.933	3.056	2.117
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	13.857	20.369	17.113	10.601	7.345
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	46.072	67.722	56.896	35.246	24.422
Efeito líquido da variação do CDI		63.923	93.962	78.942	48.903	33.884
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	128.749	188.603	158.676	98.822	68.895
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	97.208	142.399	119.803	74.612	52.016
Efeito líquido da variação do IGP-M		225.957	331.002	278.479	173.434	120.911

Em 31 de dezembro de 2017:

Operação	Risco	Cenários				
			I	II	II	IV
		Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	8.241	12.092	10.167	6.315	4.390
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	15.002	22.013	18.508	11.497	7.991
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	49.053	71.978	60.515	37.591	26.129
Efeito líquido da variação do CDI		72.296	106.083	89.190	55.403	38.510
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	(9.772)	(14.685)	(12.228)	(7.316)	(4.860)
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	(5.002)	(7.516)	(6.260)	(3.745)	(2.488)
Efeito líquido da variação do IGP-M		(14.774)	(22.201)	(18.488)	(11.061)	(7.348)

18. Partes relacionadas

18.1 Saldos com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente a notas de débito e aportes financeiros em SPEs e Consórcios, sem vencimento pré-determinado e cobrança de encargos financeiros, para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Ativo			
Conta correntes (a)	731	10.215	10.215
Conta corrente com Consórcios (b)	-	7.100	8.652
	731	17.315	18.867
Dividendos a receber	3.211	3.093	2.543
	3.941	20.408	21.410
Não circulante	3.941	20.408	21.410
Passivo			
Conta corrente SPE (a)	731	-	-
Dividendos a pagar	1.529	1.953	2.263
	2.260	1.953	2.263

Circulante

2.260

1.953

2.263

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.
- (b) Consorcio é uma estrutura jurídica sob a qual o empreendimento é desenvolvido e os saldos referem-se a transações entre a líder do consórcio e as consorciadas, conforme item (a) acima.

18.2 Outras partes relacionadas

a. *SupplierCard*

O Grupo mantém relacionamento comercial com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. (“Supplier”), empresa que possui participação indireta de determinados fundos de investimento em participações geridos por Pátria Investimentos Ltda.. A relação comercial do Grupo com a Supplier consiste na oferta de uma solução de financiamento a fornecedores do Grupo que podem optar por antecipar seus recebíveis. A antecipação dos recebíveis em si é realizada por instituições financeiras parceiras da Supplier. O montante em 31 de dezembro de 2019 é de R\$16.904 (R\$29.334 em 2018 e R\$17.993 em 2017).

b. *Operação Saneamento Ceará*

No contexto do desenvolvimento dos empreendimentos (i) Alphaville Ceará Residenciais 1 e 2 e Empresarial; (ii) Terras Alphaville Ceará 1; (iii) Terras Alphaville Ceará 2 e 3; (iv) Loteamento Ceará Comercial 2; (v) Loteamento Ceará Comercial 3; e (vi) Loteamento Ceará Comercial 4, em conjunto “Empreendimento Cidade Alpha Ceará”, o Grupo constituiu as subsidiárias (“Loteadoras”) e Alpha Saneamento Participações S.A. (“Alpha Saneamento”). As Loteadoras foram as sociedades responsáveis pela construção do Empreendimento Ceará, onde foi construído a Estação de Tratamento de Esgoto (“ETE”), por meio de investimento do Grupo na construção de redes, infraestrutura e da estação de tratamento de esgoto.

Após (i) a Alpha Saneamento constituir a Saneamento Ceará S.A. (“Saneamento Ceará”); (ii) a empresa concessionária local negar o interesse em operar a ETE; (iii) a Loteadora transferir para a Saneamento Ceará o direito de exploração do sistema de saneamento básico do empreendimento concedido pelo Poder Público; a Alpha Saneamento aportou na Saneamento Ceará parte da infraestrutura (rede interna) e o valor total do custo incorrido para a construção da ETE no montante total de R\$8.975.

Assim, a Saneamento Ceará e a Opersan Resíduos Industriais S.A., empresa controlada pelo Pátria Investimentos, celebraram o Contrato de Operação e Manutenção (“O&M”) para definição das premissas da operação e manutenção da ETE. A Opersan adquiriu 51% das ações da Saneamento Ceará que eram de titularidade da Alpha Saneamento pelo montante de R\$ 4.150 e a Saneamento Ceará celebrou com a Associação de moradores contrato para operação do sistema de saneamento básico, e passou a receber um fee mensal em decorrência do contrato. O fee mensal é equivalente ao valor que a concessionária local cobraria. Futuros investimentos com ampliações da ETE serão de exclusiva responsabilidade da Opersan, desde que seja acordada a respectiva necessidade. A Saneamento Ceará opera a rede de saneamento básico do empreendimento desde 12 de dezembro de 2019

c. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras da AUSA e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$1.516.247 em 31 de dezembro de 2019 (R\$1.737.674 em 2018 e R\$ 1.001.278 em 2017), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos

d. Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em assembléia para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2019, a título de remuneração fixa, variável, benefícios e encargos é de até R\$7.854 (R\$ 9.225 em 2018 e R\$ 9.696 em 2017), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

e. Contratos de sub-locação

A Alphaville Urbanismo S.A. e suas subsidiárias são locatárias de 3.928 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tem vencimento em 14/08/2025

f. Participação nos lucros e resultado

O Grupo mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados do Grupo.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano (Nota 20).

Consolidado	2019	2018	2017
Diretoria Estatutária	3.441	(3.044)	(3.312)
Demais colaboradores	5.420	(10.145)	(5.915)

8.861	(13.189)	(9.227)

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 2019 não houve atingimento de metas, ocorrendo a reversão da provisão.

19. Receita operacional líquida

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Receita operacional bruta			
Venda de lotes	53.249	229.073	237.622
Prestação de Serviços	5.325	3.181	2.543
Provisão para perda em distratos	108.961	(171.129)	(124.458)
Deduções da receita bruta	(3.335)	(9.086)	(7.386)
Receita operacional líquida	164.200	52.039	108.321

20. Custos e despesas por natureza

	Controladora			Consolidado	
	2019	2018	2017	2019	2018
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:					
Custo de construção	-	-	-	(100.396)	(151.302)
Custo de terrenos	-	-	-	(18.364)	(3.670)
Custo de incorporação	-	-	-	(95.281)	(92.440)
Reversão custo provisão de distrato (Nota 2.3.(iv))	-	-	-	(52.804)	111.034
Amortização de mais valia	-	-	-	(35.886)	(16.628)
Provisão para perda na realização de estoque	-	-	-	(1.891)	(33.267)
Manutenção/garantia	-	-	-	(7.887)	(6.894)
Custo dos empreendimentos	-	-	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	(6.965)	(13.378)
	-	-	-	(319.474)	(206.545)
Despesas comerciais:					
Despesas com marketing	-	-	(99)	(31.743)	(33.497)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	(7.208)	(8.712)
	-	-	(99)	(38.951)	(42.209)
					(68.248)

Alphaville S.A.
*Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019
,2018 e 2017, com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

Despesas administrativas

Despesas com salários e encargos		(26.632)	(26.622)	(40.429)
Despesas com benefícios a empregados		(3.791)	(3.016)	(3.364)
Despesa com participação nos lucros (Nota 18.2 (f))		8.861	(13.189)	(9.227)
Despesas com viagens e utilidades		(483)	(750)	(1.219)
Despesas com serviços prestados	(550)	(29.168)	(24.038)	(19.129)
Despesas com aluguéis e condomínios	(332)	(1.918)	(9.088)	(9.774)
Depreciação e amortização		(16.761)	(13.469)	(13.733)
Despesas com desenvolvimento organizacional		(10.700)	(8.940)	(9.484)
Outras		(840)	(2.719)	(2.542)
	(550)	(332)	(101.831)	(108.901)

21. Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado			
	2019	2018	2017	2017
Provisão para demandas judiciais	-	-	- (145.376)	(118.142) (34.065)
Reversão para risco de crédito	-	-	-	219 16.590 -
Outras despesas e receitas, líquidas	(70)	45	4 952	(1.215) 1.175
Total	(70)	45	4 (144.205)	(102.767) (32.890)

22. Resultado financeiro

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Rendimento de aplicações financeiras		102	108		2.905	4.803
Outras receitas		2.100	11		4.866	5.540
Total receitas financeiras		2.203	119		7.770	10.343
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10) (a)		(3.026)	-		(354.475)	(312.926)
Despesas bancárias		(8)	(3)		(3.461)	(3.982)
Amortização custo debêntures		-	-		-	(769)
Perda com títulos mobiliários		-	-		-	(9.998)
Obrigações com investidores		-	-		-	-
Multa e juros pagos		-	-		-	(3)
Descontos concedidos e outras despesas		-	-		(36.281)	(44.526)
Coobrigação		-	-		(8.277)	(14.873)
Total despesas financeiras		(3.034)	(3)		(402.494)	(387.077)
Resultado financeiro líquido		(831)	116		(394.722)	(376.734)

Os juros com as debentures conversíveis é de R\$271.818 em 31 de dezembro de 2019 (R\$229.756 em 2018 e R\$ 92.085 em 2017)

23. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	2019	Consolidado 2018	2017
(+) Receita bruta total de vendas	552.495	1.050.956	1.283.905
(-) Receita bruta total apropriada	(320.292)	(806.735)	(981.318)
(=) Saldo de receita a apropriar	232.203	244.221	302.587
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(333.952)	(499.318)	(531.203)
(-) Custo total apropriado	186.155	362.945	393.628
(=) Saldo de custo a apropriar	(147.797)	(136.373)	(137.575)
Resultado apropriar	84.406	107.848	165.012

- (i) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.
- (ii) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas a medida que são incorridas.

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Consolidado		
	2019	2018	2017
Saldo de custo a incorrer	(96.530)	(76.004)	(123.896)

24. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento:

Consolidado	Transações: que afetaram o caixa				que não afetaram o caixa	
	Saldo inicial 2018	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Saldo final 2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	2.223.546	405.749	(88.565)	(150.499)	358.005	997.544

Consolidado	Transações: que afetaram o caixa				que não afetaram o caixa	
	Saldo inicial 2017	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Saldo final 2018
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.855.538	249.600	(123.090)	(76.665)	318.163	2.223.546

Consolidado	Transações: que afetaram o caixa				que não afetaram o caixa	
	Saldo inicial 2016	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Saldo final 2017
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.481.115	530.310	(94.711)	(253.321)	192.145	1.855.538

25. Seguros

O Grupo e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

Tipo	valor cobertura
	2019
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	10.200
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	40.797
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	79.949
e) Execuções judiciais	39.890
f) Fiança Locatícia	7.802
Total seguros	248.638

26. Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizada em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

27. Outras informações

Impactos da COVID-19 (Corona vírus)

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;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais, retomando somente nas localidades nas quais houve permissão por parte das autoridades, adotando protocolos de higiene e segurança para os trabalhadores próprios e terceiros;
- Lançamentos e Vendas – postergamos os lançamentos de novos empreendimentos previstos para o ano até que haja melhoria nas condições de saúde e segurança, assim como 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.

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, com resultado superior ao *business plan* de 2020. As vendas de março a junho de 2020 foram inferiores ao planejado. Vale ressaltar que a venda de estoque de junho já recuperou o nível de venda projetado no *business plan* da companhia para este mês. 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 nos primeiros meses da pandemia. Os VGV distratado entre março e junho de 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 junho de 2020.

Em contra partida à redução observada na entrada 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 nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e junho 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. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, totalizando R\$115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no mesmo período. No entanto, uma 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.

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.

28. Eventos subsequentes

Alteração societária

Em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a alteração da denominação social da Companhia que passa a ser denominada Alphaville S.A., e a mudança do endereço para a Av. Dra. Ruth Cardoso, 8501- 3º andar no bairro de Pinheiros, São Paulo - SP, bem como a atualização do Estatuto Social em decorrência desta deliberação.

Em 30 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado:

1. Aumento de capital (primeiro) mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

2. Aumento de capital (segundo) mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelo fundos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

Como vantagem adicional aos subscritores dessas ações foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, nos termos do artigo 77, caput, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite do capital autorizado, sendo um para cada subscritor.

3. Atualização do Estatuto Social para refletir as deliberações da AGE;
4. Aquisição pela Companhia de 5.107.066 (cinco milhões, cento e sete mil e sessenta e seis) ações não integralizadas, de sua própria emissão, que serão integralizadas pela Companhia mediante a utilização do saldo de reserva de capital, sem diminuição do capital social.

Em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a alteração da sede social da Companhia para Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) alteração do limite do capital autorizado e reforma integral e a consolidação do Estatuto Social da Companhia para adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao dispositivo do regulamento de “Novo Mercado” da B3; (iii) alteração na composição do Conselho de Administração; (iv) Plano de Ações Diferidas destinado a administradores e empregados elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

Plano de ações

O Plano de Ações Diferidas será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia.

Ainda em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM; (ii) a submissão à B3 do pedido de adesão da companhia ao Novo Mercado e do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e (iii) a realização da Oferta Pública de Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e com esforços restritos no exterior.

Grupamento de ações

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA
COMPANHIA RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE
2020**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Alphaville S.A.

**Informações financeiras
intermediárias trimestrais
individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2020**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas	5
Balanços patrimoniais	13
Demonstração do resultado	14
Demonstração de resultados abrangentes	15
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	16
Demonstração dos fluxos de caixa	17
Demonstração do valor adicionado	18
Notas explicativas às informações financeiras intermediárias trimestrais	19

Relatório da Administração – ALPHAVILLE SA. 2º Trimestre de 2020

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Alphaville S.A, atual denominação social da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (“Alphaville” ou “Companhia”) submete à apreciação de seus acionistas o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020.

Mensagem da Administração

Em sequência ao cenário iniciado ao final do primeiro trimestre de 2020, a Administração da Companhia entende que o impacto causado pela crise em decorrência da pandemia do COVID19 ocasionou inicialmente replanejamento em atividades operacionais da Alphaville e, consequentemente, de sua controlada Alphaville Urbanismo SA (“AUSA”), como postergação de lançamentos e paralisação temporária de obras, por exemplo.

Embora tenha sido necessária a adaptação da Companhia aos impactos de curto prazo da pandemia, como proteção de caixa e renegociações com credores, a Administração crê fortemente em impactos futuros positivos da crise atual para o negócio da Companhia, baseando-se nas seguintes premissas:

- (i) Tendência de crescimento da procura por maior qualidade de vida, considerando que indivíduos e famílias passarão a procurar com mais frequência por condomínios fechados que ofereçam segurança e conforto (*). Dessa forma, o mercado potencial da Alphaville deverá aumentar;
- (ii) Vasta adoção de práticas de *home office* pelas empresas: à medida que muitas grandes empresas têm anunciado adoção definitiva de *home office*, a necessidade de morar em grandes centros urbanos para se locomover diariamente ao local de trabalho passa a ser secundária. A liberdade de poder trabalhar de qualquer lugar poderá impulsionar uma maior busca por moradia em outras áreas mais afastadas de tais centros, mas com boa infraestrutura ao redor, em encontro ao que a Alphaville oferece a seus clientes (*);
- (iii) Redução da taxa de juros ao menor patamar histórico, influenciando diretamente na capacidade de compra e financiamento de imóveis da população brasileira.

Pelos fatores acima descritos combinados à expertise da Companhia em desenvolver condomínios residenciais de alto padrão de qualidade, a Administração reforça sua análise de que a Alphaville SA está estrategicamente bem posicionada para absorver a eventual demanda que poderá surgir em decorrência da mudança de hábitos de moradia em decorrência do COVID19.

Nota de rodapé:

(*) Baseado em estudos e reportagens extraídas dos principais veículos de comunicação do país: “O legado da quarentena para o consumo” (Fonte: estudo realizado pelo BTG Pactual e Decode, em maio/2020); “O novo consumidor pós covid” (Fonte: estudo realizado pela McKinsey & Company em maio/2020); “Na quarentena, paulistanos começam a buscar por casas maiores para viver” (Fonte: Veja São Paulo em 15/05/2020); “Eu quero uma casa no campo” (Fonte: Exame em 21/05/2020); “Quarentena faz explodir busca por casas de campo em condomínio de luxo” (Fonte: Revista Veja em 02/06/2020); “Imóveis no campo registram alta procura com pandemia do coronavírus” (Fonte: Estadão em 07/06/2020); “Como a pandemia pode impulsionar o êxodo urbano no futuro” (Fonte: Infomoney em 11/06/2020); “Pandemia faz aumentar o número de paulistanos querendo comprar casas” (Fonte: ABECIP em 23/06/2020); “Paulistanos alugam casa fora da capital para fugir da pandemia” (Fonte: Estadão em 30/06/2020); “Crescimento do home office valoriza imóveis fora dos grandes centros” (Fonte: Exame em 29/06/2020); “Bancos manterão home office após pandemia” (Fonte: Valor Econômico em 23/06/2020); e “Companhias já aderem ao home office permanente” (Fonte: Valor Econômico em 08/06/2020).

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

A Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020.

Agradecimentos

A Administração da Alphaville agradece a todos seus fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança, aos seus colaboradores pela dedicação e empenho e aos seus acionistas pelo suporte neste momento de adaptação às mudanças comportamentais que estamos vivendo.

São Paulo, 13 de agosto de 2020

A Administração.



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias trimestrais

Aos Conselheiros e Administradores da

Aphaville S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as Informações financeiras intermediárias trimestrais, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

Opinião sobre as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais

Em nossa opinião, as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Alphaville S.A. em 30 de junho de 2020, o desempenho individual de suas operações para o período de três e seis meses findos nessa data e os seus respectivos fluxos de caixa individuais para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas

Em nossa opinião, as informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Alphaville S.A. em 30 de junho de 2020, o desempenho consolidado de suas operações para o período de três e seis meses findos nessa data e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o semestre findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de

Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias trimestrais 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 informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento 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 ressaltada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Continuidade operacional –Controladora e Consolidado

Veja a Nota explicativa 2 das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
No semestre findo em 30 de junho de 2020, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$208 milhões totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.041 milhões, decorrente basicamente da sua controlada Alphaville Urbanismo S.A. que incorreu em prejuízo de R\$201 milhões totalizando R\$2.371 milhões de prejuízos acumulados. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível. Com base em sua avaliação, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível. A nota explicativa 2 às informações financeiras intermediárias trimestrais menciona como a Administração formou seu julgamento de que o	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a – Obtenção e análise da avaliação preparada pela Administração quanto às incertezas relacionadas à capacidade da Companhia continuar operando no futuro previsível e da avaliação das projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia. – Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas utilizadas na determinação das projeções de fluxos de caixa, bem como a consistência das projeções utilizadas pela Companhia na avaliação do pressuposto de continuidade operacional com as projeções no fluxo de caixa, e inspecionamos as documentações comprobatórias referentes as tratativas em andamento para a obtenção de recursos com terceiros.

pressuposto de continuidade é apropriado na preparação dessas informações financeiras intermediárias trimestrais. Essa avaliação exigiu o exercício de julgamento significativo da administração, particularmente na previsão das 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 e previsões reais de taxa de juros e inflação. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, especificamente as projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, consequentemente, nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	– Obtivemos acesso à confirmação dos acionistas sobre o compromisso de investimento em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia, bem como sua capacidade financeira de honrar com esse compromisso. – Avaliamos ainda as divulgações nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitável a conclusão da Administração de que não existe incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, no contexto das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Nota explicativa 2.2.2 (i) e 19 das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes pela controlada Alphaville Urbanismo S.A. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são base para o reconhecimento de receita e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do percentual de conclusão da obra, cuja alterações nas premissas utilizadas podem impactar de forma significativa as receitas de vendas nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas informações financeiras intermediárias trimestrais da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos controles internos e, com base em amostragem, a efetividade dos controles internos selecionados como relevantes relacionados à aprovação e acompanhamento dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos o valor dos custos registrados na contabilidade e comparamos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e as mudanças ocorridas no custo orçado, efetuamos a análise do percentual de evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar eventuais movimentações relevantes. Recalculamos o reconhecimento de receita considerando os mapas gerenciais de evolução física. Em relação aos custos incorridos, analisamos, em base amostral, a respectiva documentação comprobatória. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.

	Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos originados do processo de reconhecimento de receita e respectivas divulgações no contexto informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Redução ao valor recuperável ("impairment") de contas a receber e estoques – Controladora e Consolidado	
Notas explicativas 2.2.1 (i) (a), 2.2.7 das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas	
Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
O Grupo revisa periodicamente sua carteira de contas a receber e estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques. A determinação do impairment de contas a receber e estoques é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos, que para o contas a receber estão representados pela definição do percentual histórico de perdas, faixas de atraso e estimativa de crescimento econômico do PIB (Produto Interno Bruto). Em relação aos estoques representados pelos valores recentemente praticados na comparação ao valor de custo contabilizado. Devido à relevância de contas a receber e dos estoques e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas com a mensuração da provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques, que pode impactar os valores reconhecidos nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas informações financeiras intermediárias trimestrais da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.	Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração da perda por redução ao valor recuperável do contas a receber e dos estoques. Para o contas a receber avaliamos a apuração das faixas de vencimento, mensuração do percentual histórico de perdas e a utilização de fatores macroeconômicos utilizados pelo Grupo para mensurar as perdas esperadas, incluindo o recálculo matemático dessas provisões para perdas esperadas. Para os estoques de unidades concluídas de lotes a comercializar, analisamos a documentação relativa aos valores de vendas praticados recentemente pela própria Companhia, que suportam a posição do Grupo quanto ao valor realizável desses ativos, e adicionalmente para o valor dos terrenos verificamos as cotações de valor indicativo de mercado. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de contas a receber e estoques e respectivas divulgações no contexto das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor recuperável dos ativos intangíveis ("Marca e Goodwill")	
Notas explicativas 2.3.11 e 8 (c) das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas	
Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As informações financeiras intermediárias trimestrais e consolidadas da Companhia apresentam ativos intangíveis, que incluem marcas de R\$ 420 milhões e ágio por expectativa de rentabilidade futura de R\$ 79 milhões, cuja realização está fundamentada em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamentos preparados pela Companhia e que estão suportados por diversas premissas econômicas e de negócios tais como evolução de vendas e cancelamentos contratuais, lançamentos de novos empreendimentos, variação do PIB, entre outros. Conforme descrito nas notas explicativas 2.3.11, a Companhia realiza o teste de redução do valor recuperável ("impairment") com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável das marcas e do ágio por expectativa de rentabilidade futura. Devido ao grau de julgamento e incerteza inerente à determinação dessas estimativas e ao potencial impacto que eventuais mudanças nas premissas poderiam causar nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.	Obtivemos o entendimento do processo relacionado a mensuração dos valores recuperáveis, e da determinação das premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a elaboração do teste de impairment. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas e metodologias relacionadas às estimativas de taxa de crescimento, taxa de desconto utilizada nos fluxos de caixa descontados, margem de lucro, e a definição das unidades geradoras de caixa. Avaliamos ainda as divulgações nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de marca e ágio por expectativa de rentabilidade futura e as respectivas divulgações no contexto das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Outros assuntos	

Demonstração do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das informações financeiras intermediárias trimestrais da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias trimestrais e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as informações financeiras intermediárias trimestrais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das informações financeiras intermediárias trimestrais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as informações financeiras intermediárias trimestrais ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de informações financeiras intermediárias trimestrais livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas informações financeiras intermediárias trimestrais.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas informações financeiras intermediárias trimestrais representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

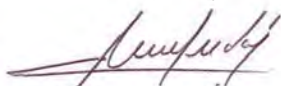
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Fernando Antonio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O-0

Alphaville S.A.

Demonstração do resultado

Semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receita operacional líquida	-	-	-	(39.656)	9.233	(5.428)
Custos operacionais						
Desenvolvimento e venda de lotes	-	-	-	(21.266)	(56.293)	(108.951)
Prejuízo bruto operacional	-	-	-	(71.215)	(47.060)	(114.379)
(Despesas)/receitas operacionais						
Despesas com vendas	-	(250)	-	(11.501)	(10.101)	(19.250)
Despesas gerais e administrativas	(176)	(97.789)	(150)	(37.932)	(22.619)	(44.225)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	-	(4.037)	-	(949)	-	(4.067)
Amortização de mais-valia	-	(119)	-	-	-	-
Outras (despesas) receitas operacionais	(124)	-	53	(56.562)	(32.631)	(60.574)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(306,00)	(102.195,00)	(97,00)	(178.159,00)	(112.411,00)	(242.495,00)
Despesas financeiras	(1.490)	(2.410)	-	(39.090)	(111.204)	(199.227)
Receitas financeiras	783	796	88	4.183	948	3.158
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(1.007)	(103.809)	(9)	(213.066)	(222.667)	(438.564)
Despesa com imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	-	(84)	-	(534)
Despesa com imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-	-	-
Total de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(84)	-	(534)
Prejuízo líquido do exercício	(1.007)	(103.809)	(9)	(213.150)	(222.667)	(439.098)
Prejuízo líquido atribuível:						
aos acionistas controladores	(1.007)	(103.809)	(9)	(1.007)	(9)	(295.078)
aos acionistas não controladores	-	-	-	(111.014)	(222.658)	(144.020)
Prejuízo básico por lote de mil ações - em Reais	-	-	-	(2)	(3)	(6)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alphaville S.A.

Demonstração de resultados abrangentes

Semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora		Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Prejuízo do exercício	(1.007)	(103.809)	(9)	(295.078)	(222.667)	(439.098)
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	(1.007)	(103.809)	(9)	(295.078)	(222.667)	(439.098)
Atribuível a:						
Acionistas controladores	(1.007)	(103.809)	(9)	(295.078)	(9)	(295.078)
Acionistas não controladores				(103.809)	(222.658)	(144.020)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alphaville S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Notas	Controladora						
	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.265.000	(5.107)	-	-	(1.445.331)	(185.438)	(64.576)
Resultado líquido do semestre					(295.078)	(295.078)	(439.098)
Saldos em 30 de junho de 2019	1.265.000	(5.107)	-	-	(1.740.409)	(480.516)	(208.596)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.265.000	(5.107)	909.657	-	(1.936.742)	232.808	304.877
Bônus de subscrição			(52.410)			(52.410)	(52.410)
Ganho/perda no aumento de participação em controlada			(526.611)	-		(526.611)	(187.220)
Resultado líquido do período					(103.809)	(103.809)	(109.341)
Aumento de capital	35.633		677.024			712.657	712.657
Ações em tesouraria		5.107		(5.107)		-	-
Saldos em 30 de junho de 2020	1.300.633	-	1.007.660	(5.107)	(2.040.551)	262.635	8.316
							270.951

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alphaville S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Atividades operacionais				
Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	(103.809)	(295.076)	(213.066)	(438.564)
Despesas/(receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:				
Depreciação e amortização	-	-	7.677	6.247
Amortização de ágio sobre investimentos	4.037	7.744	8.371	10.853
Ajuste a valor presente	-	-	(28.775)	(40.281)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	1.212	-	30.391	176.271
Provisão para perda em distratos	-	-	20.153	8.245
Provisão para garantia	-	-	(339)	5.137
Provisão para demandas judiciais e compromissos	-	-	51.652	58.331
Provisão para perda sobre CRI	-	-	(12.514)	-
Provisão gastos com escrituração	-	-	1.165	(2.911)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis	-	-	1.046	4.794
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	97.789	287.202	949	4.067
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	2.479	-
Provisão para participação de funcionários	-	-	-	(1.982)
Redução/(aumento) em ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	90.695	163.917
Lotes a comercializar	-	-	11.398	37.072
Demais contas a receber e outros	(76)	(8)	3.936	(13.224)
Aumento/(redução) em passivos operacionais				
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	-	-	34.985	5.423
Fornecedores	41	(23)	4.314	7.575
Salários, encargos sociais, impostos e participações	35	(2)	(1.166)	(8.856)
Outras obrigações	-	-	(60.019)	(58.346)
Operações com partes relacionadas	-	-	(622)	12.413
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(2)	(84)	(534)
Cessão de créditos recebíveis, líquida	-	-	-	-
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(771)	(165)	(47.374)	(64.353)
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	(76)	(809)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	1.620	2.028	(132.755)	(157.636)
Resgate de títulos e valores mobiliários	(1.448)	(1.863)	122.804	165.443
Acréscimo de investimentos (Nota 7)	-	-	(26)	(4.588)
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	172	165	(10.053)	2.410
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	-	-	-	25.442
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	16.072	130.671
Cessão de direito creditório	-	-	105.368	(16.806)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-	-	(28.732)	(43.697)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	599	-	(30.200)	(40.647)
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	599	-	62.508	54.963
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-	5.081	(6.980)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início dos semestres (Nota 4.1)	-	-	23.087	25.206
No final dos semestres (Nota 4.1)	-	-	28.168	18.226
(Redução)/Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	-	-	5.081	(6.980)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alphaville S.A.

Demonstração do valor adicionado

Semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receitas	-	-	(41.116)	(5.276)
Venda de lotes (Nota 19)			7.449	6.943
Provisão para distratos (Nota 19)			(49.430)	(13.077)
Prestação de serviços (Nota 19)			865	858
Insumos adquiridos de terceiros	-	-	(69.962)	(153.611)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes (Nota 20)			(52.567)	(128.733)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros (Nota 20)			(17.395)	(24.878)
Valor adicionado bruto	-	-	(111.078)	(158.887)
	(4.411)	(7.990)	(64.494)	(67.005)
Depreciação e amortização			(7.677)	(6.247)
Demandas judiciais			(51.652)	(58.331)
Amortização de ágio sobre investimento	(4.037)	(7.744)	-	-
Outras	(374)	(246)	(5.165)	(2.427)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(4.411)	(7.990)	(175.572)	(225.892)
Valor adicionado recebido em transferência	(96.993)	(287.088)	3.234	(909)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	(97.789)	(287.202)	(949)	(4.067)
Receitas financeiras (Nota 22)	796	114	4.183	3.158
Valor adicionado total a distribuir	(101.404)	(295.078)	(172.338)	(226.801)
Distribuição do valor adicionado	(101.404)	(295.078)	(172.338)	(226.801)
Pessoal e encargos (Nota 20)			12.485	12.918
Impostos, taxas e contribuições			(1.460)	152
Juros (Nota 22)	2.410	-	29.793	199.227
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(109.342)	(144.020)
Prejuízos absorvidos	(103.814)	(295.078)	(103.814)	(295.078)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Alphaville S.A., atual denominação social da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou exterior.

Em 09 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu a participação de 70% da Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA"), passando a deter o controle da referida entidade, sendo os demais 30% de participação detidos pela ex-controladora Gafisa S.A. A Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA") tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na Alphaville Urbanismo S.A.. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como "Grupo").

Ao final do exercício de 2019, houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou do grupo, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debentures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, acionistas da Companhia, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%.

Em 30 de junho de 2020 houve uma reorganização societária no Grupo, mediante o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 712.657, representado pela emissão de 1.353.119.346 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado através contribuição de 108.393.588 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Alphaville Urbanismo S.A.

Desse modo, em 30 de junho de 2020 a Companhia passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA.

2 Apresentação das informações financeiras intermediárias trimestrais e resumo das principais práticas contábeis

Base de elaboração

No semestre findo em 30 de junho de 2020, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$104 milhões (R\$296 milhões em 30 de junho de 2019), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 2.041 milhões (R\$1.937 milhões em 31 de dezembro de 2019), decorrente basicamente da sua sua controlada AUSA que incorreu em prejuízo de R\$202 milhões (R\$ 424 milhões em 30 de

junho de 2019) totalizando R\$2.372 milhões de prejuízos acumulados (R\$2.170 milhões em 31 de dezembro de 2019). O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível, seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual 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 relevantes, 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 AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

As ações de *funding* planejadas que impactam as estimativas dos fluxos de caixa futuros incluem seguintes ações:

- Captação de novas dívidas corporativas – já negociadas e em processo de aprovação (impacto líquido de R\$ 36 milhões);
- Alongamento das dívidas existentes – em processo de negociação/aprovação (impacto líquido de R\$ 51 milhões);

Considerando o plano de negócios, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações e garantir a continuidade operacional ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações para o futuro previsível.

Não obstante, a Administração possui alternativas operacionais de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que resultam em uma economia de R\$ 71,8 milhões ao longo dos próximos 12 meses:

- Redução dos custos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários (R\$ 27,8 milhões);
- Reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega (R\$ 12,0 milhões);
- Redução das despesas de desenvolvimento e aprovação de novos projetos (R\$ 3,0 milhões);
- Redução das despesas gerais e administrativas (R\$ 6,3 milhões)
- Reprogramação dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque (R\$ 13,6 milhões);
- Captação de novas dívidas corporativas (R\$ 9,1 milhões);

Além disso, os acionistas da Companhia se comprometeram formalmente a suportar a Companhia em todas as ações necessárias para a manutenção da continuidade operacional da Companhia por meio de coordenação, estruturação e captação de novas operações de financiamento no mercado de capitais, e confirmaram possuir capital comprometido que poderá ser aportado durante os próximos 12 meses, na eventualidade do insucesso do plano de negócios.

Com base em sua avaliação, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível. Portanto, as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

2.1 Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias trimestrais contábeis individuais e consolidadas

Em 10 de agosto de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As informações financeiras intermediárias trimestrais individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações financeiras intermediárias trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora.

As informações financeiras intermediárias trimestrais 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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

a. Informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias trimestrais da Alphaville S.A. e de sua controlada Alphaville Urbanismo S.A. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir.

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, as informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas incluem a consolidação na seguinte proporção:

	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>
Investidas	06/2020	12/2019
Alphaville Urbanismo S.A. (Controlada)	100%	48,22%

Em 31 de dezembro 2019 houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou da sociedade, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debentures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%, tal fato, não altera a condição da Companhia de controladora da AUSA.

Esse poder de controle se consumava de forma tácita, na medida em que os acionistas não controladores da Companhia, detentores de 51,78% das ações da AUSA exercem seus direitos de voto, conforme instruções da Companhia e acordado entre as partes .

Em 30 de junho de 2020 houve uma reorganização societária no Grupo, mediante o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 712.657, representado pela emissão de 1.353.119.346 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado através contribuição de 108.393.588 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Alphaville Urbanismo S.A.

Desse modo, em 30 de junho de 2020 a Companhia passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA.

As informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

As informações financeiras individuais intermediárias trimestrais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

2.3 Resumo das principais práticas contábeis

2.3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(i) *Principais , Estimativas e premissas*

As principais estimativas e premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são apresentadas a seguir:

a. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b. 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.

c. Provisão para distrato

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

d. 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.

e. Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

f. Provisão para demandas judiciais

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

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

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

2.3.2 Reconhecimento de receitas e despesas

O Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular e foram observados os seguintes procedimentos, conforme abaixo:

(i) Venda de Lotes (próprios)

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e faz contratos de compra e venda dos lotes unilateralmente com seus clientes.

- O custo incorrido correspondente aos lotes próprios e benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “pro-rata temporis”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) *Venda de Lotes (contratos de parcerias)*

Nesse modelo de operações, a Companhia entra numa parceria com o dono do terreno ("terreneiro"). O cliente compra as benfeitorias da Companhia e o terreno do terreneiro num contrato de compra e venda assinado pelas três partes. Uma parcela do valor acordado é alocada a compra do terreno e devido ao terreneiro e o restante é alocado a compra das benfeitorias e devido à Companhia.

No modelo de venda de lotes sob contratos com parceiros, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreneiro ao comprador do lote no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquele lote diretamente para o comprador do lote e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrito abaixo:

- O custo incorrido correspondente as benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes ".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas desses lotes não são registradas no resultado da Cia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Cia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

(iii) **ICPC 02 e IFRIC 15**

Em atendimento aos requerimentos do ICPC (IFRIC) mencionado, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes”, conforme determina as instruções.

2.3.3 **Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que o Grupo se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores, obrigações com cessões de direitos de creditórios e outras obrigações, são inicialmente mensuradas pela valor justo. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Em 2017 os instrumentos financeiros eram categorizados e mensurados em “mantido para negociação”, “mantido até o vencimento” e “empréstimos e recebíveis”. A partir de 2018 tais instrumentos foram categorizados e mensurados em “custo amortizado”, “valor justo por meio de resultados abrangentes – VJORA” e “valor justo por meio dos resultados – VJR”, veja classificações na nota 17.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) **Ativos financeiros**

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos mesmos no modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 17:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários

Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota 2.3.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

Desreconhecimento (baixa)

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

(ii) Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, debêntures e fornecedores e se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Desreconhecimento (baixa)

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados em contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas contabilizadas na rubrica de Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna.

Independente das provisões, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente pois esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

(iv) Provisão para distratos

Quando os clientes, dos referidos contratos de imóveis vendidos, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza provisão para distratos complementando o valor dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes, levando em conta o histórico de recuperabilidade desses créditos. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos e risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

Outras perdas por redução ao valor recuperável nos demais ativos, quando identificadas, são provisionadas.

2.3.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com liquidez imediata para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das informações financeiras intermediárias trimestrais, apurados pelo critério "pro-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido do Grupo.

As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros (vide Nota 4.2).

2.3.5 Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, o qual se aproxima do seu valor justo. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Geral de Preços de Mercado - "IGP-M".

2.3.6 Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliários ("CCI")

O Grupo efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs ou CCIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra o Grupo, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado ou CCIs com obrigação de recompra) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" na rubrica de "Outros créditos" ao seu valor estimado de realização (Nota 5.2).

2.3.7 Lotes a comercializar

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados. O Grupo avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior à 12 meses.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

2.3.8 *Gastos com intermediação das vendas - Comissões*

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica “Despesas com Vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

2.3.9 *Provisão para garantia*

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo calcula a provisão com base no histórico de gastos e a constitui proporcionalmente ao andamento da obra.

2.3.10 *Investimentos em controladas*

Os investimentos em sociedades controladas nas informações financeiras intermediárias trimestrais individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo (Nota 7).

Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.3.11 *Intangível*

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

O Grupo anualmente realiza o teste de impairment com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ágio, conforme determina o CPC 01 / IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, na avaliação foi apurado a expectativa de realização do ágio não havendo necessidade de registro de impairment.

2.3.12 Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue:

- (i) Veículos - cinco anos;
- (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos;
- (iii) Computadores e licenças para utilização de software - cinco anos;
- (iv) Direito de uso de imóveis - pelo prazo do contrato.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são apropriadas no resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

2.3.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

Os impostos ativos e passivos são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.14 Obrigações com cessões de direitos creditórios

São demonstrados os saldos das operações de cessões de créditos imobiliários com obrigações de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação de recompra compulsória. Os créditos cedidos estão descontados ao seu valor presente.

2.3.15 Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.3.16 *Outros benefícios a empregados*

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Controlada incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros, bônus e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

O Grupo e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

2.3.17 *Custos de empréstimos*

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas devem ser apresentados nas informações financeiras intermediárias trimestrais da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7).

2.3.18 *Provisões*

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.3.19 *Imposto sobre vendas*

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos sobre vendas.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para PIS e COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem deduções em relação a custos.

2.3.20 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo.

2.3.21 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

2.3.22 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio Grupo de receitas de venda de lotes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos na data do contrato e empréstimos obtidos pela sua Controlada, líquidas do efeito inflacionário (Nota 5).

3 Novas normas, alterações e interpretações de normas

3.1 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1ª de janeiro de 2020. O Grupo não adotou essas normas na preparação destas informações financeiras intermediárias trimestrais.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas informações financeiras intermediárias trimestrais do Grupo:

IFRS	CPC Tema	Vigência
IFRS 17	- Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixas e Bancos	-	-	28.168	23.087
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	28.168	23.087

4.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fundo de investimento (a)	1.448	1.620	1.471	3.505
Certificados de depósito bancário (b)	-	-	36.102	28.369
Créditos restritos (c)	-	-	9.393	5.150
	1.448	1.620	46.966	37.024

- (a) Em 30 de junho de 2020, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 83,69% CDI no ano (98,67% em 2019).
- (b) Em 30 de junho de 2020, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos, em sua maioria variando de 97,0% a 100,0% (de 97,0% a 100,0% em 2019) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro (terreneiro), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias.

5 Contas a receber e demais contas a receber

5.1 Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Promitentes compradores de lotes	1.257.632	1.366.289
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(128.188)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(476.292)	(428.659)
	653.152	780.668
Circulante	178.080	209.529
Não circulante	475.072	571.139

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Consolidado	
Vencimento	30/06/2020	31/12/2019
Vencidas:		
Até 90 dias	29.323	43.748
De 91 até 180 dias	21.761	19.182
Acima de 180 dias	<u>160.412</u>	<u>162.116</u>
Total vencidas	<u>211.496</u>	<u>225.046</u>
	Consolidado	
A vencer:	30/06/2020	31/12/2019
2020	144.800	302.735
2021	233.811	208.840
2022	165.740	135.432
2023	121.406	117.563
2024 em diante	<u>380.379</u>	<u>376.673</u>
Total a vencer	<u>1.046.136</u>	<u>1.141.243</u>
	Consolidado	
Ajuste a valor presente e provisão risco de crédito	30/06/2020	31/12/2019
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(128.188)	(156.962)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<u>(476.292)</u>	<u>(428.659)</u>
Total	<u>(604.480)</u>	<u>(585.621)</u>
Total Geral	<u>653.152</u>	<u>780.668</u>

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas informações financeiras intermediárias trimestrais. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na (Nota 23).

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na (Nota 12).

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita líquida operacional".

O valor do ajuste a valor presente reconhecido receita líquida operacional do semestre findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita de R\$28.775 (R\$64.781 em 31 de dezembro de 2019).

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração do Grupo para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.3.19). Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir faixa "a vencer" 2,6%, "vencidos até 90 dias" 6,6%, "vencidos entre 91 a 180 dias" 9,9%, "vencidos entre 181 e 360 dias" 14,1% e "vencidos acima de 360 dias" 90,0%.

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.3.22. A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 5,63% em 30 de junho de 2020 (5,86% em 31 de dezembro de 2019), líquida do IGP-M.

Nos dias 18 de agosto, 27 de setembro e 08 de novembro de 2017, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCT"), emitida pelas respectivas Cedentes. Todos os referidos créditos contam com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória, seja pela liquidação do crédito ou pela substituição do mesmo. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

No 05 de dezembro de 2018, sua investida Alphaville Urbanismo S.A realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Nos dias 02 de julho, 24 de setembro, 22 de novembro e 29 de novembro de 2019, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Saldo das operações			Consolidado	
Ano da Cessão	Carteira cedida	Carteira descontada ao valor presente	30/06/2020	31/12/2019
2012	116.920	98.541	4.791	5.509
2016	60.263	45.690	5.137	6.917
2017	66.181	47.814	9.175	11.486
2018	23.658	20.867	14.638	16.547
2019	47.575	40.678	42.106	49.176
2020	160.246	115.366	115.957	-
Total de Créditos cedidos			191.804	89.635
Circulante			70.253	36.230
Não circulante			121.551	53.405

Nas operações acima, o Grupo e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto do agente securitizador. O Grupo foi contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/12/2019	30/06/2020	30/12/2019
Adiantamentos á parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	36.845	35.944
Despesas e juros apropriar	-	-	4.930	5.477
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (b)	-	-	24.032	4.222
Depósito judicial	-	-	26.976	25.420
Impostos a recuperar	-	-	466	1.511
Outros créditos (c)	414	341	18.399	19.067
	414	341	111.648	91.641
Circulante	414	341	56.030	57.574
Não circulante	-	-	55.618	34.067

- (a) Valores á receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Certificados adquiridos em operações de cessão de recebíveis coobrigadas, sujeitos as variações monetárias (IGP-M) e provisão de perda por redução ao valor recuperável quando aplicável.
- (c) Refere-se a créditos de impostos sobre adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores e outros créditos diversos.

6 Lotes a comercializar

	Consolidado	
	06/2020	12/2019
Terrenos e projetos em desenvolvimento	165.719	166.610
Lotes em desenvolvimento	61.664	66.310
Lotes concluídos	157.334	163.194
Mais valia por estoque (Nota 7.b)	114.175	122.772
Reversão custo provisão de distrato	262.236	234.756
Provisão para perda na realização de estoques	(39.744)	(37.265)
Total	721.384	716.377
Circulante	481.015	481.333
Não circulante	240.369	235.044

Conforme mencionado na Nota 10, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em lotes a comercializar em 30 de junho de 2020 são de R\$ 19.559 (R\$21.396 em 31 de dezembro de 2019)

7 Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

a. *Informações de controladas e controladas em conjunto*

As principais informações integrais das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora investimentos	
	jun/20	dez/19	jun/20	dez/19	jun/20	dez/19	jun/20	dez/19	jun/20	dez/19	jun/20	dez/19
Investidas diretas												
Alphaville Urbanismo S.A.	100%	48,22%	1.171.529	1.200.480	1.349.684	1.177.281	(178.155)	23.199	(201.355)	(422.057)	(178.156)	11.744
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville urbanismo S.A.			-	-	-	-	-	-	-	-	937.891	937.891
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville			-	-	-	-	-	-	-	-	(321.541)	(595.662)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40,00%	40,00%	54.551	35.181	24.500	4.974	30.051	30.207	(884)	(1.247)	-	-
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	16.799	16.802	36	27	16.775	16.775	(84)	(77)	-	-
Krahô Empr. Imob. S.A.	48,00%	48,00%	21.758	21.515	2.231	1.957	19.527	19.558	(55)	(171)	-	-
Total investimentos			1.264.637	1.273.978	1.376.451	1.184.239	(111.814)	89.739	(202.378)	(423.552)	438.194	353.973
Investidas diretas												
Alphaville Urbanismo S.A.												
Ágio/intangível na aquisição da Alphaville urbanismo S.A.			-	-	-	-	-	-	(287.202)	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.			10.910	11.264	-	-	-	-	-	-	(353)	(499)
Krahô Empr. Imob. S.A.			9.196	9.222	-	-	-	-	-	-	(26)	(59)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda			4.191	3.794	-	-	-	-	-	-	(21)	(19)
Ajuste a valor justo			3.016	3.016	-	-	-	-	-	-	-	-
Ouros(as) - (d)			306	1.230	-	-	-	-	-	-	(549)	(3.490)
Total investimentos			27.619	28.526	(97.789)	(287.202)	(97.789)	(287.202)	(949)	(4.067)		

(a) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 4.000.

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	06/2020	12/2019	06/2020	12/2019
Saldo anterior	353.973	(187.752)	28.526	30.299
Equivalência patrimonial	(97.789)	(464.350)	(949)	(5.930)
Integralização de capital (nota 16)	712.657	126.753	-	-
Compra de ações (a)	-	33.500	-	-
Amortização/estorno de mais valia (b)	274.122	(120.833)	-	-
Ganho/Perda na redução de % de investimento (c)	(804.769)	966.655	-	-
Outros investimentos	-	-	42	4.157
Saldo final	438.194	353.973	27.619	28.526

- (a) Em 27 de dezembro de 2019, foi celebrado contrato relativo ao Ajuste de Preço de Aquisição e Compensação, decorrente de compensação e ajuste do valor relativo ao preço de compra, decorrente do reconhecimento de perdas incorridas pela Companhia no âmbito do CCV (Contrato de Compra e Venda), por meio do qual a Gafisa vendeu, e a Companhia a adquiriu 16.632.522 ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da investida Alphaville Urbanismo S.A., correspondentes a R\$ 33.500.
- (b) A Amortização/estorno da mais valia é decorrente do ajuste da mais valia em 30 de junho de 2020, com base no aumento de participação da Companhia em sua controlada de 48,22% para 100%, a amortização do período registrada no resultado na rubrica “amortização de mais valia” refere-se ao montante de (R\$ 4.037) e o ajuste quanto ao aumento da participação registrado no patrimônio líquido na rubrica de “Ganho/perda no aumento de participação em controlada”, de acordo com o ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas, refere-se ao montante de de R\$ 278.158.
- (c) O Ganho/perda na diluição de % em controlada em 30 de junho de 2020 é decorrente do aumento de participação (48,22% para 100%) e em 31 de dezembro de 2019 é decorrente da diluição (70% para 48,22%) de participação da Companhia em sua controlada, este montante está registrado no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (nota 16).

No momento da aquisição da Alphaville Urbanismo S.A., foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente.

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 30 de junho de 2020 e dezembro de 2019, a Companhia não identificou perdas futuras de realização.

8 Imobilizado

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Consolidado					
Descrição	31/12/2019	Adições		30/06/2020	
Custo					
Hardwares	8.321	-			8.321
Veículos	41	-			41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.327	36			12.363
Móveis e utensílios	2.322	-			2.322
Máquinas e equipamentos	503	-			503
Direito de uso de ativo	31.155	-			31.155
Estande de vendas	502	-			502
	55.171	36			55.207
Depreciação acumulada					
Hardwares	(8.086)	(195)			(8.281)
Veículos	(41)	-			(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(9.096)	(308)			(9.404)
Móveis e utensílios	(2.234)	(38)			(2.272)
Máquinas e equipamentos	(293)	(25)			(318)
Direito de uso de ativo	(4.732)	(2.366)			(7.098)
Estande de vendas	-	(126)			(126)
	(24.482)	(3.058)			(27.540)
Total imobilizado	30.689	(3.022)			27.667
Consolidado					
Descrição	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo					
Hardwares	8.513	-	52	(244)	8.321
Veículos	41	-	-	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.067	-	260	-	12.327
Móveis e utensílios	2.322	-	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	-	-	-	503
Direito de uso de ativo	-	31.155	-	-	31.155
Estande de vendas	-	-	502	-	502
	23.446	31.155	814	(244)	55.171

Descrição	Consolidado				
	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16	Adições	Baixas	31/12/2019
Depreciação acumulada					
Hardwares	(7.139)	-	(1.177)	230	(8.086)
Veículos	(41)	-	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(8.120)	-	(976)	-	(9.096)
Móveis e utensílios	(2.110)	-	(124)	-	(2.234)
Máquinas e equipamentos	(243)	-	(50)	-	(293)
Direito de uso de ativo	-	-	(4.732)	-	(4.732)
	<u>(17.653)</u>	<u>-</u>	<u>(7.059)</u>	<u>230</u>	<u>(24.482)</u>
Total imobilizado	<u>5.793</u>	<u>31.155</u>	<u>(6.245)</u>	<u>(14)</u>	<u>30.689</u>

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso	10 anos	10

9 Intangível

Durante os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	06/2020	2019
Software – (a)	10.343	14.922
Outros intangíveis– (b)	<u>499.159</u>	<u>499.159</u>
Total	<u>509.502</u>	<u>514.081</u>

a. Software

Durante os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro 2019, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2019	Adições	Amortização	30/06/2020
Custo				
Software – Custo	56.977	166	-	57.143
Software – amortização (a)	<u>(42.055)</u>	<u>-</u>	<u>(4.744)</u>	<u>(46.799)</u>
	<u>14.922</u>	<u>166</u>	<u>(4.744)</u>	<u>10.343</u>

Descrição	Consolidado			
	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
Custo				
Software – Custo	56.185	792	-	56.977
Software – amortização (a)	(32.353)	-	(9.702)	(42.055)
	<u>23.832</u>	<u>792</u>	<u>(9.702)</u>	<u>14.922</u>

(a) A taxa de amortização do Software é de 20% a.a.

b. Intangível alocação de ágio

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição de Alphaville Urbanismo S.A.. A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

(*) Backlog é considerado intangível pois se trata do resultado futuro das vendas já contratadas. O resultado destas vendas é apropriado ao resultado mediante a evolução das obras, pelo critério do percentual de conclusão (PoC).

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2018	Amortização	31/12/2019	Amortização	30/06/2020
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog (*)	700	(700)	-	-	-
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159
	<u>499.859</u>	<u>(700)</u>	<u>499.159</u>	<u>-</u>	<u>499.159</u>

A Companhia contratou avaliador independente para emissão de estudo sobre o valor econômico da Controlada o qual foi utilizado para o teste de impairment, com base na emissão de laudo elaborado conclui-se que não houve nenhum impacto que justificasse o registro de qualquer variação a título de impairment.

(i) Teste de redução ao valor recuperável para UGCs contendo ágio

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio e a marca registrada foram alocados às UGCs do Grupo (divisões operacionais) como segue:

	30/06/2020	31/12/2019
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado no valor justo menos custos de alienação, estimado com base nos fluxos de caixa descontados.

As principais premissas utilizadas na estimativa do valor recuperável são definidas a seguir. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação da administração das vendas futuras de lotes e foram baseados em dados históricos de fontes externas e internas.

	30/06/2020	31/12/2019
Taxa de desconto	15,4%	14,7%
Taxa de crescimento do valor terminal	3,5%	3,5%

A taxa de desconto foi uma medida pós-impostos estimada com base no custo de capital médio ponderado da indústria histórica, com uma possível alavancagem de dívida de 47% a uma taxa de juros de mercado de 9,7%.

As projeções de fluxo de caixa incluem estimativas específicas para vinte anos e uma taxa de perpetuidade.

A taxa de crescimento terminal foi determinada com base na estimativa da administração da taxa de crescimento anual composta de longo prazo do Fluxo de caixa líquido, consistente com as suposições que um participante do mercado faria.

O Fluxo de caixa líquido orçado foi estimado levando em consideração a experiência passada, ajustado para refletir a retomada dos lançamentos da companhia.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 1.055 em 30 de junho de 2020 (R\$ 1.554 em 31 de dezembro de 2019).

10 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			06/2020	12/2019
		Pré 16,21% / CDI + 2,35%		
Cédula de crédito bancário (a)	Ago/20 a Mai/23	a CDI + 10,84%	138.582	142.315
Mútuo (b)	-	-	5.779	8.632
			144.361	150.947
Parcela circulante			68.580	57.465
Parcela não circulante			75.781	93.482

(a) Corresponde às linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos.

(b) Em 2018, o Grupo captou através de Contrato de Mútuo o montante de R\$11.069 com garantia da Investida para execução de obras.

Cédula de crédito bancário

Em 04 de Agosto de 2015, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$50.000 com prazo de 60 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários.

Em 12 de novembro de 2015, o Grupo captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$150.000 e a segunda (Série 2) no montante de R\$100.000, ambas com o prazo de 48 meses sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos Imobiliários.

Em 20 de junho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 1, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 27 meses, e na Série 2, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 23 meses.

Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 48 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 14 de Maio de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$24.712 com prazo de 50 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$7.000 com prazo de 47 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 12 de Setembro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$20.000 com prazo de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 49 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 29 de Novembro de 2019, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$30.000 com prazo de 42 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 05 de Fevereiro de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 9 meses sem constituição de garantia.

Em 17 de Junho de 2020, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$6.072 com prazo de 12 meses sem constituição de garantia.

O Grupo está sujeita a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. O Grupo encontra-se adimplente com as suas obrigações.

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	Consolidado	
	06/2020	12/2019
2020	38.295	57.465
2021	53.094	44.455
2022	29.789	28.385
2023 em diante	23.183	20.642
Total	144.361	150.947

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 5,85% em 30 de junho de 2020 (9,86% em 30 de junho de 2019).

	Consolidado	
	06/2020	06/2019
Despesas financeiras	31.626	184.130
Encargos financeiros capitalizados	(733)	(3.064)
Encargos financeiros líquidos (Nota 22)	30.839	181.066
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	21.396	24.210
Encargos financeiros capitalizados	733	3.064
Encargos apropriados ao resultado	(2.570)	(1.983)
Saldo final (Nota 6)	19.559	25.291

11 Debêntures

Controladora					
Emissões	Principal – R\$	Remuneração anual	Vencimento final	30/06/2020	31/12/2019
Primeira emissão – primeira série	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	62.605	61.697
Primeira emissão – segunda série	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	62.231	61.329
				124.836	123.026
Parcela circulante				4.836	3.026
Parcela não circulante				120.000	120.000

Emissões	Principal – R\$	Remuneração Anual	Vencimento final	30/06/2020	31/12/2019
Primeira emissão – primeira série – Investidora	59.126	CDI+3.00%	Dezembro de 2023	62.605	61.697
Primeira emissão – segunda série – Investidora	60.874	CDI+3.00%	Dezembro de 2023	62.231	61.329
Primeira emissão	627.000	CDI+3.05%	Dezembro de 2025	628.900	629.770
Quarta emissão	51.400	CDI+3.90%	Dezembro de 2024	51.595	53.552
Sétima Emissão	35.150	CDI+5.85%	Março de 2022	35.383	40.248
				840.714	846.596
Parcela circulante				19.741	18.455
Parcela não circulante				820.973	828.141

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
Vencimento	30/06/2020	31/12/2019
2020	13.337	18.455
2021	44.691	44.838
2022	97.875	77.009
2023 e depois	684.810	706.294
	840.714	846.596

Controladora

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debentures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões), com vencimento em 30 de dezembro de 2023, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da primeira série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA, e os recursos líquido obtidos com a emissão da segunda série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a sexta emissão da AUSA.

Em 4 de julho de 2019 a Companhia obteve aprovação para segunda emissão de debentures de espécie subordinada, não conversíveis e sem garantia real, limitado ao valor de R\$ 110.000 (cento e dez milhões) e com vencimento em cinco anos. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da segunda série, no montante de R\$ 50.203 foram utilizados em parte para amortização antecipada no valor de R\$ 15.000 e parte para aquisição de debentures da sexta emissão da AUSA, no valor de R\$ 35.000. A quitação integral antecipada da debenture, do saldo remanescente, ocorreu através da dação de pagamento de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA.

Consolidado

Em 9 de setembro de 2013, o Grupo obteve aprovação para a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e prazo de vencimento de oito anos e no valor total de até R\$800.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas.

Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade do Grupo na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, o Grupo aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia.

Em 9 de maio de 2016, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$350.000. Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$250.000 e em 16 de agosto de 2016, foi integralizado R\$106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão da totalidade das Debêntures em circulação, consistentes em 350.000 Debêntures, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 10 de fevereiro de 2017, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 3ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$450.000. As integralizações foram em 21 de fevereiro de 2017 no montante de R\$66.000, em 24 de março de 2017 no montante de R\$40.000, em 25 de abril de 2017 no montante de R\$57.694, em 17 de maio de 2017 no montante de R\$63.658, em 05 de junho de 2017 no montante de R\$53.836, em 29 de junho de 2017 no montante de R\$168.810, em 31 de julho de 2018 no montante de R\$37.128, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$37.128, em 30 de outubro de 2018 no montante de R\$20.000, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$11.998, em 07 de dezembro de 2018 no montante de R\$11.998, em 04 de janeiro de 2019 no montante de R\$23.498, em 31 de janeiro de 2019 no montante de R\$9.249, em 08 de fevereiro de 2019 no montante de R\$47.305 e em 13 de fevereiro de 2019 no montante de R\$618, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 01 de janeiro de 2018, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 4ª Emissão de debêntures, não conversíveis em Ações, em duas séries (2ª série não subscrita), com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$58.200, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas

controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 29 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária o aumento de capital via emissão de novas ações ordinárias, mediante a capitalização das 111.078 debêntures simples emitidas pelo Grupo.

Em 04 de julho de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 6ª Emissão de debêntures, não conversíveis, da espécie subordinada, em série única, sem garantia real, e com prazo de vencimento de cinco anos e no valor total até R\$110.000. As integralizações foram em 06 de setembro de 2019 no montante de R\$35.587, em 15 de outubro de 2019 no montante de R\$14.616 e em 25 de novembro de 2019 no montante de R\$60.875, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão.

Em 02 de agosto de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 7ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em Ações, em série única, com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$44.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.

12 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	06/2020	12/2019
Adiantamentos de clientes	105.108	70.123
Total	105.108	70.123
Circulante	105.108	70.123

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual de andamento da obra vide nota 23.

12.1 Valores a serem transferidos para parceiros de empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pela empresa por conta da venda dos lotes e a serem repassados aos parceiros do terreno através contratos de parceria imobiliária.

	Consolidado	
	06/2020	12/2019
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	27.102	39.257
Total	27.102	39.257
Circulante	27.102	39.257

13 Provisões para demandas judiciais

a. Provisões para demandas judiciais

O Grupo e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	79.950	1	4.834	84.785
Complemento de provisão	135.742	2.405	7.229	145.376
Pagamento ou realização de provisão	(93.962)	-	-	(93.962)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	121.730	2.406	12.063	136.199
Parcela circulante	27.333	540	2.709	30.582
Parcela não circulante	94.397	1.866	9.354	105.617
Complemento de provisão	50.390	1.262	-	51.652
Pagamento ou realização de provisão	(44.875)	(17)	(1.215)	(46.107)
Saldo em 30 de junho de 2020	127.245	3.651	10.848	141.744
Parcela circulante	24.904	715	2.123	27.742
Parcela não circulante	102.341	2.936	8.725	114.002

(i) *Processos cíveis, tributários e trabalhistas*

O Grupo e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos.

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	30/06/2020	31/12/2019
Processos cíveis	212.324	248.237
Processos tributários	62.637	72.973
Processos trabalhistas	6.241	7.178
	281.202	328.388

A redução ocorrida em 2020 é decorrente da mudança da expectativa de perda de possível para provável e consequentemente constituição de provisão contábil, conforme demonstrado no quadro acima – (quadro 13a), combinado com a redução da entrada de novos processos judiciais.

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de junho de 2020, correspondeu a R\$ 26.976 (R\$25.420 em 2019) registrados na rubrica de outros créditos no ativo circulante e não circulante (Nota 5.2).

(ii) *Risco ambiental*

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais e incluindo licenças ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

(iii) *Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos*

O Grupo assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

(iv) *Compromissos*

O Grupo mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

- Contratos de parceria com proprietários de terrenos, o qual será sócio ou parceiro imobiliário (nota 18.1 (a));
- Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV (nota 3.1).

14 Imposto de renda e contribuição social

a. Imposto de renda e contribuição social corrente

	Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	<u>(113.256)</u>	<u>(201.667)</u>	<u>(235.289)</u>	<u>(423.568)</u>
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	38.507	68.567	79.998	144.013
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(20.991)	(37.301)	26.211	(694)
Diferenças permanentes	(3.103)	(2.312)	(51.254)	(55.283)
Resultado com equivalência	(168)	(323)	(3.774)	(1.141)
Créditos tributários não reconhecidos	<u>(14.293)</u>	<u>(28.715)</u>	<u>(51.873)</u>	<u>(87.427)</u>
	<u>(48)</u>	<u>(84)</u>	<u>(692)</u>	<u>(532)</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(48)	(84)	(692)	(534)

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo de lucro real.

b. Imposto de renda e contribuição social diferido

O imposto de renda e a contribuição social diferidos tem a seguinte origem:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Ativo		
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.452	2.639
Provisões para demandas judiciais	11.569	12.749
Ajuste a valor presente (AVP)	6.313	8.097
Demais provisões	<u>16.815</u>	<u>15.726</u>
	37.149	39.211
Passivo		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	<u>(25.408)</u>	<u>(28.645)</u>
	(25.408)	(28.645)
Total Líquido	11.741	10.566
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	785.041	757.500
Créditos tributários não reconhecidos	<u>(796.782)</u>	<u>(768.066)</u>
	<u>(11.741)</u>	<u>(10.566)</u>

15 Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	06/2020	12/2019	06/2020	12/2019
Recolhimento diferido - (a)	-	-	54.486	54.103
Distratos a pagar	-	-	53.043	33.478
Arrendamento mercantil, líquido (3.1)	-	-	23.027	25.716
IPTU a pagar	-	-	12.556	18.565
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	12.495	11.342
Fornecedores	42	3	99.993	95.683
Obrigações com acionistas (c)	52.410	-	52.410	-
Outras contas a pagar	-	-	9.322	31.911
Saldo final	52.452	3	317.332	270.798
Circulante	52.452	3	245.638	180.126
Não circulante	-	-	71.694	90.672

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).
- (b) Em determinadas vendas à clientes, a Companhia tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (c) Refere-se a bônus de subscrição de ação decorrente do aumento de capital subscrito e integralizado, conforme aprovado em AGE realizada em 30 de junho de 2020, cujo exercício está condicionado a conclusão satisfatória de oferta pública de ações da Companhia, com prazo para ocorrer de até cinco anos, contados da data de emissão do bônus (30/06/2020) Nota 16.

16 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 30 de junho de 2020 é de R\$ 1.300.633 (R\$ 1.259.893 em 31 de dezembro de 2019) representado por 2.618.119.346 ações (1.265.000.000 ações em 31 de dezembro de 2019), ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de junho de 2020, em Assembléia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital no montante de R\$ 712.657 mediante a emissão de 1.353.119.346 novas ações ordinárias e sem valor nominal, distribuído da seguinte forma:

- (1) Primeiro aumento de capital mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

- (2) Segundo aumento de capital mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelo fundos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

A Companhia realizou a aquisição, para permanência em tesouraria da totalidade de suas 5.107.066 (cinco milhões, cento e sete mil e sessenta e seis) ações não integralizadas. Tais ações, após adquiridas, foram integralizadas pela Companhia mediante a utilização de sua reserva de capital, sem diminuição do capital social, e permanecerão em tesouraria.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

Destinação dos Resultados

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

Reserva de capital

A constituição de reserva de capital nas demonstrações da mutações do patrimônio líquido, refere-se ao ganho e perda na variação de participação em sua controlada, além dos aportes de capital destinados a essa rubrica.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia emitiu dois bônus de subscrição no montante de R\$ 52.410, para os acionistas Brazilian Private Equity IV – FIP e outro para o Pátria Real Estate II Multiestratégia – FIP, condicionado à conclusão satisfatória de uma oferta pública inicial de distribuição de ações da PEAE, de modo que a PEAE passe a ser listada para negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“IPO”), a ser verificada mediante a publicação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, que deverá ocorrer até a data limite de cinco anos contados da sua emissão.

Cada bônus será exercível ao preço de R\$ 1,00, uma vez cumprida a condição precedente do exercício e, será pago através de emissão de novas ações, cuja quantidade está condicionada ao valor total da oferta pública. O número de ações a ser emitido no exercício desse bônus de subscrição é variável e toma como base o valor de referencia de R\$140.000 e o valor das ações no processo de IPO.

O bônus de subscrição é mensurado a valor justo, através do método de Monte Carlo, considerando a probabilidade e valor de subscrição utilizando como principais variáveis: (i) o valor justo da Companhia, mensurado por empresa especializada; (ii) a volatilidade do valor de mercado de empresas públicas do setor imobiliário e (iii) a probabilidade de conclusão do IPO, o qual é considerado nível 3 na hierarquia contábil de valor justo.

Ganho/perda na variação de percentual em controlada

No decorrer do primeiro semestre de 2020 e exercício de 2019, a Companhia obteve ganhos e perdas relacionados ao aumento de sua participação em controlada de 48,22% para 100% (em 2020) no montante de R\$ 526.611 e diluição de participação de 70% para 48,22% (em 2019) no montante de R\$ 966.655. Tais valores estão registrados no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia .

	06/ 2020	12/ 2019
Ganho/Perda na diluição do % de participação	(804.769)	966.655
Compra de ações	-	33.500
Aumento/ Redução de participação na amortização de mais valia	278.158	(95.223)
Perdão de juros por parte dos acionistas	-	4.725
	<u>(526.611)</u>	<u>909.657</u>

Reserva de lucros

A reserva de lucros é constituída anualmente como destinação de 95% do lucro líquido do exercício, sendo que no semestre findo em 30 de junho de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, Companhia apurou prejuízo não cabendo a constituição de reservas.

Ações em tesouraria

Ações próprias adquiridas pela Companhia em 30 de junho de 2020, para permanência em tesouraria, da totalidade das 5.107.066 (cinco milhões, cento e sete mil e sessenta e seis), ações não integralizadas da Alphaville S.A detidas pelos Fundos Pátria, reclassificadas do grupo

Dividendos

Face o prejuízo no exercício não há proposição de dividendos em dividendos em 31 de dezembro para a controladora.

Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o período.

Em 10 de agosto de 2020, conforme fato divulgado na nota 26 de eventos subsequentes, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877, ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	30/06/2020	30/06/2019
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(103.809)	(295.078)
Média ponderada do número de ações	68.763	68.763
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações - em reais	(1,51)	(4,29)

17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações da companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

a. Risco de crédito

A companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato, veja nota 2.3.1 (b) e (c).

b. Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

c. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade do grupo e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, conforme mencionado na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas).

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Consolidado

Em 30 de junho de 2020	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	46.966	-	-	-	46.966
Contas a receber (Nota 5.1)	482.021	446.658	88.104	240.849	1.257.632
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(68.580)	(75.781)	-	-	(144.361)
Debêntures (Nota 11)	(19.741)	(309.188)	(212.385)	(299.400)	(840.714)
Fornecedores (Nota 15)	(99.983)	-	-	-	(99.983)
Efeito líquido	340.673	61.689	(124.281)	(58.551)	219.530
Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	37.024	-	-	-	37.024
Contas a receber (Nota 5.1)	527.781	461.835	241.087	134.886	1.366.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(57.465)	(93.482)	-	-	(150.947)
Debêntures (Nota 11)	(18.455)	(352.435)	(464.213)	(11.493)	(846.596)
Fornecedores (Nota 15)	(95.683)	-	-	-	(95.683)
Efeito líquido	393.202	15.918	(222.406)	123.373	310.087

d. Hierarquia de valor justo

A companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas informações financeiras intermediárias trimestrais para o semestre findo em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

	Consolidado		
Em 30 de junho de 2020	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	46.966	-
Bônus de subscrição (Nota 15)	-	-	52.410
Em 31 de dezembro de 2019	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	37.024	-

No decorrer do semestre findo em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas informações financeiras intermediárias trimestrais.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.
- (iii) O bônus de subscrição é mensurado a valor justo, através do método de Monte Carlo, considerando a probabilidade e valor de subscrição utilizando como principais variáveis: (i) o valor justo da Companhia, mensurado por empresa especializada; (ii) a volatilidade do valor de mercado de empresas públicas do setor imobiliário e (iii) a probabilidade de conclusão do IPO, o qual é considerado nível 3 na hierarquia contábil de valor justo.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros e 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado					
	30/06/2020		31/12/2019		Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo		
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	28.168	28.168	23.087	23.087	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	46.966	46.966	37.024	37.024	"VJR"	"VJR"
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 5.2.b.)	24.032	-	4.222	-	Custo	Custo
Contas a receber (Nota 5.1)	653.512	653.152	780.668	780.668	Amortizado	Amortizado
Passivo Financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	144.361	146.096	150.947	149.691	Custo	Custo
Debêntures (Nota 11)	840.714	895.078	846.597	917.500	Amortizado	Amortizado
Fornecedores (Nota 15)	99.993	99.993	95.683	95.683	Custo	Custo
Bônus de subscrição (Nota 15)	52.510	52.510	-	-	Amortizado	Amortizado

e. Risco de aceleração de dívida

Em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (nota 10 e 11).

f. *Risco de mercado*

A Companhia dedica-se à construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos.

A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

g. *Gestão do capital social*

O objetivo da gestão de capital da companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da companhia e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das informações financeiras intermediárias trimestrais individuais e consolidadas).

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida bancária: empréstimos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras):

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	-	-	144.361	150.947
Debêntures (Nota 11)	124.836	123.026	840.714	846.597
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(1.448)	(1.620)	(75.134)	(60.111)
Dívida líquida do Caixa	123.388	121.406	909.941	937.433
Patrimônio líquido	232.485	232.808	240.800	537.687

h. Análise de sensibilidade

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano.

Em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debentures);
- (b) Contas a receber indexados ao IGP-M;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de junho de 2020, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 3,95% e IGP-M a 6,82%, de um ano (CDI à 4,59% e IGP-M à 7,32% em 30 de dezembro de 2019). Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 30 de junho de 2020

Operação		Cenários				
		Cenário Provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	II Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/ Redução do CDI	1.855	2.747	2.301	1.409	963
Empréstimos e financiamentos	Aumento/ Redução do CDI	5.702	8.445	7.074	4.331	2.959
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	33.208	49.181	41.195	25.222	17.235
Bônus de subscrição	Aumento/ Redução do CDI – IGPM	52.510	34.313	43.452	61.673	70.762
Efeito líquido da variação do CDI		93.275	94.687	94.022	92.635	91.919
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	85.743	125.878	105.810	65.675	45.608
Efeito líquido da variação do IGP-M		85.743	125.878	105.810	66.675	45.608

Em 31 de dezembro de 2019

Operação	Risco	Cenários				
		Cenário Provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	II Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	1.699	2.512	2.106	1.293	887
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	6.928	10.241	8.585	5.272	3.616
Debêntures	Aumento/Redução do CDI	38.860	57.435	48.146	29.570	20.282
Efeito líquido da variação do CDI		47.487	70.188	58.837	36.136	24.785
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do IGP-M		99.984	146.567	123.275	76.692	53.401

18 Partes relacionadas

18.1 Saldos com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente a notas de débito e aportes financeiros em SPEs e Consórcios, sem vencimento pré-determinado e cobrança de encargos financeiros, para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Ativo		
Conta correntes com SPEs(a)	2.664	731
Conta corrente com Consórcios (b)	8.346	-
	11.010	731
Dividendos a receber	3.211	3.211
	14.221	3.942
Não circulante	14.221	3.942
Passivo		
Conta corrente com SPE's (a)	5.783	731
Conta corrente com Consórcios	8.686	-
	14.469	731
Dividendos a pagar	1.482	1.529
	15.951	2.260
Circulante	15.951	2.260

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.
- (b) Consórcio é uma estrutura jurídica sob a qual o empreendimento é desenvolvido e os saldos referem-se a transações entre a líder do consórcio e as consorciadas, conforme item (a) acima.

18.2 Outras partes relacionadas

a. *SupplierCard*

O Grupo mantém relacionamento comercial com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. (“Supplier”), empresa que possui participação indireta de determinados fundos de investimento em participações geridos por Pátria Investimentos Ltda.. A relação comercial do Grupo com a Supplier consiste na oferta de uma solução de financiamento a fornecedores do Grupo que podem optar por antecipar seus recebíveis. A antecipação dos recebíveis em si é realizada por instituições financeiras parceiras da Supplier. O montante em 30 de junho de 2020 é de R\$20.113 (R\$16.904 em 2019).

b. *Operação Saneamento Ceará*

No contexto do desenvolvimento dos empreendimentos (i) Alphaville Ceará Residenciais 1 e 2 e Empresarial; (ii) Terras Alphaville Ceará 1; (iii) Terras Alphaville Ceará 2 e 3; (iv) Loteamento Ceará Comercial 2; (v) Loteamento Ceará Comercial 3; e (vi) Loteamento Ceará Comercial 4, em conjunto “Empreendimento Cidade Alpha Ceará”, o Grupo constituiu as subsidiárias (“Loteadoras”) e Alpha Saneamento Participações S.A. (“Alpha Saneamento”). As Loteadoras foram as sociedades responsáveis pela construção do Empreendimento Ceará, onde foi construído a Estação de Tratamento de Esgoto (“ETE”), por meio de investimento do Grupo na construção de redes, infraestrutura e da estação de tratamento de esgoto.

Após (i) a Alpha Saneamento constituir a Saneamento Ceará S.A. (“Saneamento Ceará”); (ii) a empresa concessionária local negar o interesse em operar a ETE; (iii) a Loteadora transferir para a Saneamento Ceará o direito de exploração do sistema de saneamento básico do empreendimento concedido pelo Poder Público; a Alpha Saneamento aportou na Saneamento Ceará parte da infraestrutura (rede interna) e o valor total do custo incorrido para a construção da ETE no montante total de R\$8.975.

Assim, a Saneamento Ceará e a Opersan Resíduos Industriais S.A., empresa controlada pelo Pátria Investimentos, celebraram o Contrato de Operação e Manutenção (“O&M”) para definição das premissas da operação e manutenção da ETE. A Opersan adquiriu 51% das ações da Saneamento Ceará que eram de titularidade da Alpha Saneamento pelo montante de R\$ 4.150 e a Saneamento Ceará celebrou com a Associação de moradores contrato para operação do sistema de saneamento básico, e passou a receber um fee mensal em decorrência do contrato. O fee mensal é equivalente ao valor que a concessionária local cobraria. Futuros investimentos com ampliações da ETE serão de exclusiva responsabilidade da Opersan, desde que seja acordada a respectiva necessidade. A Saneamento Ceará opera a rede de saneamento básico do empreendimento desde 12 de dezembro de 2019.

c. *Avais, garantias e fianças*

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$1.327 em 30 de junho de 2020 (R\$1.516 em 2019), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos

d. Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em assembléia para ser distribuído entre os administradores do Grupo para 30 de junho de 2020, a título de remuneração fixa, variável, benefícios e encargos é de até R\$ 1.080 (R\$ 7.854 em 2019), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

e. Contratos de sub-locação

A Investida é locatária de 3.928 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tem vencimento em 14/08/2025.

f. Participação nos lucros e resultado

O Grupo mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados do Grupo.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 31 de dezembro de 2019 não houve atingimento de metas, ocorrendo a reversão da provisão.

19 Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receita operacional bruta								
Venda de lotes	-	-	-	-	2.286	7.449	19.734	6.943
Prestação de serviços	-	-	-	-	426	865	522	858
Provisão para distratos	-	-	-	-	(25.477)	(49.430)	(10.249)	(13.077)
Deduções da receita bruta	-	-	-	-	590	1.460	(774)	(152)
Receita operacional líquida	-	-	-	-	(22.175)	(39.656)	9.233	(5.428)

20 Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:								
Custo de construção	-	-	-	-	(18.451)	(34.545)	(4.889)	(36.198)
Custo de terrenos	-	-	-	-	(337)	(1.164)	(12.694)	(15.610)
Custo de desenvolvimento	-	-	-	-	(10.946)	(14.287)	(39.850)	(56.859)
Reversão provisão de custo distrato (Nota 2.3.3.(iii))	-	-	-	-	11.351	27.481	4.934	6.836

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	-	(2.479)	(2.479)	-	-
Manutenção/garanti a	-	-	-	-	269	339	(3.034)	(5.137)
Custo dos empreendimentos:	-	-	-	-	(20.593)	(22.589)	(55.533)	(106.968)
Encargos financeiros	-	-	-	-	(673)	(2.570)	(760)	(1.983)
	-	-	-	-	(21.266)	(27.225)	(56.293)	(108.951)
Despesas comerciais:								
Despesas com marketing e vendas	-	-	-	-	(4.015)	(10.489)	(8.389)	(15.712)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(190)	(1.012)	(1.712)	(3.538)
	-	-	-	-	(4.205)	(11.501)	(10.101)	(19.250)
	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	-	-	-	-	(4.382)	(10.705)	(4.835)	(11.011)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	-	-	(863)	(1.780)	(1.157)	(1.907)
Despesas com viagens e utilidades	-	-	-	-	(22)	(69)	(188)	(200)
Despesas com serviços prestados	(176)	(250)	(150)	(182)	(4.601)	(11.263)	(7.553)	(14.431)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	-	-	127	(1.257)	(3.604)	(5.742)
Despesas com desenvolvimento organizacional	-	-	-	-	(3.116)	(5.011)	(2.219)	(4.761)
Despesa com depreciação	-	-	-	-	(3.796)	(7.802)	(2.940)	(6.247)
Outras	-	-	-	-	(33)	(45)	(123)	74
	(176)	(250)	(150)	(182)	(16.686)	(37.932)	(22.619)	(44.225)

21 Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Provisão para contingências	-	-	-	-	(27.236)	(65.067)	(36.945)	(58.331)
Provisão para risco de crédito	-	-	-	-	4.353	1.797	(60)	(2.004)
Outras despesas e receitas, líquidas	(119)	(119)	53	(62)	(3.039)	6.708	4.427	(239)
Total	(119)	(119)	53	(62)	(25.798)	(56.562)	(32.631)	(60.574)

22 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Rendimento de aplicações financeiras	783	796	88	114	1.177	3.579	697	2.410
Outras receitas	-	-	-	-	250	604	251	748
Total receitas financeiras	783	796	88	114	1.427	4.183	948	3.158
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	-	(1.212)	-	-	(13.388)	(30.839)	(101.802)	(181.066)
Despesas bancárias	(1.490)	(1.198)	-	-	(559)	(2.312)	(767)	(1.536)
Descontos concedidos, outras (despesas) e reversões (Nota 5.2*b)	-	-	-	-	(9.371)	(5.940)	(8.635)	(16.625)
Total despesas financeiras	(1.490)	(2.410)	-	-	(23.318)	(39.091)	(111.204)	(199.227)
Resultado financeiro líquido	(706)	(1.614)	88	114	(21.891)	(34.908)	(110.344)	(196.069)

23 Empreendimentos em construção – informações e compromissos

a. Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
(+) Receita bruta total de vendas	627.985	552.495
(-) Receita bruta total apropriada	(347.505)	(320.292)
(=) Saldo de receita a apropriar	280.480	232.203
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(385.813)	(333.952)
(-) Custo total apropriado	207.965	186.155
(=) Saldo de custo a apropriar	(177.848)	(147.797)
Resultado apropriar	102.632	84.406

- (i) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.
- (ii) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas a medida que são incorridas.

b. Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas informações financeiras intermediárias trimestrais

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo de custo a incorrer	(101.842)	(96.530)

24 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento:

Consolidado	Transações		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa	
	31/12/2019	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	30/06/2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 9 e 10)	997.544	16.072	(30.200)	(28.732)	30.391	985.075

Consolidado	Transações		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		
	31/12/2018	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Conversão de debentures	31/12/2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 9 e 10)	2.223.546	405.749	(88.565)	(150.499)	358.005	(1.750.692)	997.544

25 Seguros

O Grupo e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

Tipo	valor cobertura
	2019
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	10.200
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	40.797
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	79.949
e) Execuções judiciais	39.890
f) Fiança Locatícia	7.802
Total seguros	248.638

26 Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizada em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

27 Eventos subsequentes

Alteração societária

Em 20 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a alteração da sede social da Companhia para Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) alteração do limite do capital autorizado e reforma integral e a consolidação do Estatuto Social da Companhia para adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao dispositivo do regulamento de “Novo Mercado” da B3; (iii) alteração na composição do Conselho de Administração; (iv) Plano de Ações Diferidas destinado a administradores e empregados elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

Plano de ações

O Plano de Ações Diferidas será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia.

Ainda em 20 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM; (ii) a submissão à B3 do pedido de adesão da companhia ao Novo Mercado e do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e (iii) a realização da Oferta Pública de Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e com esforços restritos no exterior.

Grupamento de ações

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Impactos da COVID-19 (Corona vírus)

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;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais, retomando somente nas localidades nas quais houve permissão por parte das autoridades, adotando protocolos de higiene e segurança para os trabalhadores próprios e terceiros;

- Lançamentos e Vendas – postergamos os lançamentos de novos empreendimentos previstos para o ano até que haja melhoria nas condições de saúde e segurança, assim como 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.

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, com resultado superior ao *business plan* de 2020. As vendas de março a junho de 2020 foram inferiores ao planejado. Vale ressaltar que a venda de estoque de junho já recuperou o nível de venda projetado no business plan da companhia para este mês. 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 nos primeiros meses da pandemia. Os VGV distratado entre março e junho de 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 junho de 2020.

Em contra partida 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 junho 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. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, totalizando R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no 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.

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.

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	4
2.3 - Outras Informações Relevantes	5

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	7
3.2 - Medições Não Contábeis	8
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	12
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	13
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	15
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	16
3.7 - Nível de Endividamento	17
3.8 - Obrigações	18
3.9 - Outras Informações Relevantes	19

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	20
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	55
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	57
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	67
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	68
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	69
4.7 - Outras Contingências Relevantes	70
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	73

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	74
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	82
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	85
5.4 - Programa de Integridade	90
5.5 - Alterações significativas	97
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	98

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	99
6.3 - Breve Histórico	100
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	102
6.6 - Outras Informações Relevantes	103

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	104
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	122
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	123
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	124
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	135
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	136
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	152
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	153
7.8 - Políticas Socioambientais	154
7.9 - Outras Informações Relevantes	155

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	156
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	157
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	158

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	159
9. Ativos Relevantes	
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	160
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	161
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	162
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	246
9.2 - Outras Informações Relevantes	248
10. Comentários Dos Diretores	
10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	249
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	273
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	275
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	277
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	279
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	280
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	281
10.8 - Plano de Negócios	282
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	284
11. Projeções	
11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	290
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	291
12. Assembléia E Administração	
12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	292
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	304
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	309
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	311
12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	312
12.7/8 - Composição Dos Comitês	316

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	318
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	319
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	320
12.12 - Outras informações relevantes	322

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	323
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	328
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	332
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	336
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	342
13.6 - Opções em Aberto	343
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	344
13.8 - Precificação Das Ações/opções	345
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	346
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	347
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	348
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	350
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	352
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	353
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	354
13.16 - Outras Informações Relevantes	355

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	356
14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	358
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	359

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	361
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	362
15. Controle E Grupo Econômico	
15.1 / 15.2 - Posição Acionária	363
15.3 - Distribuição de Capital	366
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	367
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	368
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	369
15.7 - Principais Operações Societárias	371
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	376
16. Transações Partes Relacionadas	
16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	377
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	379
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	381
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	384
17. Capital Social	
17.1 - Informações Sobre O Capital Social	385
17.2 - Aumentos do Capital Social	386
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	387
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	388
17.5 - Outras Informações Relevantes	389
18. Valores Mobiliários	
18.1 - Direitos Das Ações	390
18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	391
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	392

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	393
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	394
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	396
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	397
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	398
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	399
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	400
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	401
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	402
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	403

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	404
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	405
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	406

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	407
20.2 - Outras Informações Relevantes	409

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	410
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	411
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	414
21.4 - Outras Informações Relevantes	415

1.0 - Identificação dos responsáveis**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário****Klausner Henrique Monteiro da Silva****Cargo do responsável**

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**Guilherme de Puppi e Silva****Cargo do responsável**

Diretor de Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Klausner Henrique Monteiro da Silva, brasileiro, engenheiro civil, casado, detentor da Cédula de Identidade RG 26.870.678-5, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 251.391.458-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, na qualidade de Diretor Presidente da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia" ou "Alphaville"), para fins do item 1 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 480, de 7 dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480") em especial aos arts. 14 a 19; e c) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.



Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Guilherme de Puppi e Silva, brasileiro, engenheiro civil, casado, detentor da Cédula de Identidade RG 5.005.900-6, inscrito no CPF/ME sob o nº 962.476.229-53, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, para fins do item 1 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência que: a) reviu o formulário de referência; b) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM 480, em especial aos arts. 14 a 19; e c) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.



Guilherme de Puppi e Silva
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM		
Código CVM	471-5		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S/S		
CPF/CNPJ	57.755.217/0001-29		
Data início	31/12/2013		
Descrição do serviço contratado	Os serviços contratados compreendem a auditoria das demonstrações financeiras individuais da Companhia preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e demonstrações consolidadas da Companhia preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. A remuneração total dos auditores independentes em relação aos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, incluindo a reemissão dos relatórios de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi de R\$ 766.544,61. Não houve substituição dos auditores independentes. Não houve substituição dos auditores independentes.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço			
Justificativa da substituição			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor			
Nome responsável técnico	DATA INICIO ATUACAO	CPF	Endereço
Fernando Antônio Rodrigues Alfredo	01/01/2020	142.886.258-74	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar, Ed. EZ Tower Tower A, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04711-904, Telefone (11) 39406370, e-mail: falfredo@kpmg.com.br
Giuseppe Masi	31/12/2013	074.811.038-01	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar, Ed. EZ Tower Tower A, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04711-904, Telefone (11) 39406370, e-mail: GMasi@kpmg.com.br

2.3 - Outras Informações Relevantes

2.3 - Outras Informações Relevantes

A Companhia adota políticas que estabelecem procedimentos para evitar e endereçar a existência de conflitos de interesse, transferência de valores ou serviços, ou perda de independência de seus auditores independentes. Entende-se como valor relevante qualquer transação ou conjunto de transações que exceda o menor entre (i) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou (ii) 1% do ativo total da Companhia, de acordo com a última demonstração financeira consolidada divulgada pela Companhia.

Dentre tais políticas estão (i) a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, aprovada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020, que estabelece as regras que devem ser observadas em todas as transações comerciais da Companhia envolvendo suas Partes Relacionadas e outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses, e (ii) o Código de Ética e Conduta da Companhia, aprovado em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 que estabelece regras adicionais para evitar a existência de conflitos de interesses.

Neste sentido, os interesses da Companhia devem prevalecer sobre interesses particulares dos colaboradores ou de terceiros e tal ordem deverá orientar toda e qualquer tomada de decisão relacionada direta ou indiretamente a Companhia, respeitando os princípios de ética previstos no Código de Ética e Conduta, ao que aos colaboradores da Companhia, bem como terceiros prestadores de serviços, é proibido obter qualquer tipo de vantagem ou favorecimento pessoal por meio do cargo e atividades exercidas na Companhia, ou para a Companhia.

Em relação aos potenciais conflitos, entende-se como conflito de interesses o evento ou a circunstância em que uma Parte Relacionada encontrar-se envolvida em determinado processo decisório, negócio ou potencial transação, em que tenha o poder de influenciar ou direcionar o resultado deste processo e, assim, assegurar um benefício para si ou para algum familiar próximo, prejudicando o melhor interesse da Companhia e/ou de suas controladas. Cada Transação com Partes Relacionadas em potencial informada deverá ser analisada pelo Departamento Jurídico e/ou pelo Departamento de Compliance da Companhia, para determinar se ela de fato constitui uma Transação com Partes Relacionadas, e sujeita aos procedimentos da Política de Transações com Partes Relacionadas. O Departamento Jurídico e/ou o Departamento de Compliance então classifica as Transações com Partes Relacionadas considerando (i) o montante envolvido e (ii) se elas dizem respeito a uma operação dentro do curso normal dos negócios ou não, para determinar os órgãos competentes responsáveis por sua avaliação e análise e, se aplicável, sua aprovação.

Caso seja verificada situação de potencial conflito, e caso necessário, a pessoa envolvida poderá participar parcialmente da discussão sobre a Transação com Partes Relacionadas, visando, exclusivamente, proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas. Entretanto, tais pessoas não deverão exercer qualquer influência na aprovação da Transação com Partes Relacionadas.

2.3 - Outras Informações Relevantes

Ademais, nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia e de suas controladas que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. Para mais informações a respeito da Política de Transações entre Partes Relacionadas, ver Seção 16 deste Formulário de Referência.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 2 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	270.951.000,00	537.685.000,00	-250.014.000,00	583.401.000,00
Ativo Total	2.140.327.000,00	2.226.035.000,00	2.578.421.000,00	2.999.026.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	-39.656.000,00	164.200.000,00	52.039.000,00	108.321.000,00
Resultado Bruto	-71.215.000,00	-155.274.000,00	-154.506.000,00	-351.851.000,00
Resultado Líquido	-213.150.000,00	-823.237.000,00	-790.842.000,00	-831.633.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	68.763.481	68.763.481	68.763.481	68.763.481
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	3,940333	7,819339	-3,635854	8,484169
Resultado Básico por Ação	-1,510000	-7,150000	-7,970000	-8,380000
Resultado Diluído por Ação	-1,51	-7,15	-7,97	-8,38

3.2 - Medições Não Contábeis

3.2 - Medições não contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis

EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não são medidas de lucro, assim como não representam o lucro líquido dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou lucro líquido. A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM 527, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM 527 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM 527 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM 527.

O valor do EBITDA da Companhia para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 e de 2019 foram de R\$ (162,1) milhões e R\$ (225,4) milhões, respectivamente. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o EBITDA da Companhia de R\$ (373,1) milhões, R\$ (376,9) milhões e R\$ (511,2) milhões, respectivamente. A Margem EBITDA da Companhia para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 e de 2019 foi de 408,79% e 4152,45%, respectivamente. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Margem EBITDA da Companhia foi de (227,25)%, (724,31)% e (471,89)%, respectivamente.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

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

3.2 - Medições Não Contábeis

O valor da Dívida Bruta da Companhia em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 985,1 milhões e em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram de R\$ 997,5 milhões e R\$2,2 bilhões, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2017, a Dívida Bruta foi de R\$ 1,9 bilhão.

O valor da Dívida Líquida da Companhia em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 909,9 milhões e em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram de R\$ 937,4 milhões e R\$ 2,1 bilhões, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2017, a Dívida Líquida foi de R\$ 1,7 bilhão.

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório

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

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

EBITDA E MARGEM EBITDA

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do prejuízo líquido para o EBITDA e para os cálculos da Margem EBITDA, para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto %)	30/6/2020	30/6/2019	2019	2018	2017
Prejuízo líquido	(213.150)	(439.098)	(823.237)	(790.842)	(831.633)
(+) Impostos de renda e contribuição social	84	534	2.023	6.388	(3.385)
(+) Resultado financeiro, líquido	34.907	196.069	394.723	376.734	268.361
(+) Depreciação e amortização	16.048	17.100	53.347	30.795	55.497
EBITDA	(162.111)	(225.395)	(373.144)	(376.925)	(511.160)
Receita operacional líquida	(39.656)	(5.428)	164.200	52.039	108.321
Margem EBITDA	408,79%	4152,45%	(227,25)%	(724,31)%	(471,89)%

3.2 - Medições Não Contábeis

DÍVIDA BRUTA E DÍVIDA LÍQUIDA E DÍVIDA LÍQUIDA SOBRE O EBITDA

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Bruta e da Dívida Líquida da Companhia em 30 de junho de 2020 e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Além disso calculamos o índice de dívida líquida sobre o EBITDA, demonstrando o índice de endividamento relativo ao período encerrado em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(Em milhares de reais, exceto %)	30/6/2020	2019	2018	2017
Empréstimos e financiamentos (circulante)	68.580	57.465	86.058	92.582
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	75.781	93.482	130.463	122.042
Debêntures (circulante)	19.741	18.455	137.904	41.763
Debêntures (não circulante)	820.973	828.142	581.962	660.000
Debêntures conversíveis	-	-	1.287.159	939.151
Dívida Bruta	985.075	997.544	2.223.546	1.855.538
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	28.168	23.087	13.310	45.712
(-) Aplicações Financeiras	46.966	37.024	62.408	117.896
Dívida Líquida	909.941	937.433	2.147.828	1.691.930
EBITDA	(162.111)	(373.144)	(376.925)	(511.160)
Dívida Líquida/EBITDA	(5,61)	(2,51)	(5,70)	(3,31)

FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL SOMADO À CESSÃO DE DIREITO CREDITÓRIO

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(Em milhares de reais,)	30/6/2020	2019	2018	2017
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	57.994	-105.083	-138.970	-178.241
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-47.374</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>105.368</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</i>

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

EBITDA e Margem EBITDA

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

3.2 - Medições Não Contábeis

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, a Companhia entende que as medições da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa.

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de direitos creditórios

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

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

3.3 - Eventos Subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Ocorreram os seguintes eventos após as últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

Alteração societária

Em 20 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a alteração da sede social da Companhia para Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) alteração do limite do capital autorizado e reforma integral e a consolidação do Estatuto Social da Companhia para adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao dispositivo do regulamento de “Novo Mercado” da B3; (iii) alteração na composição do Conselho de Administração; (iv) Plano de Ações Diferidas destinado a administradores e empregados elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

Plano de ações

A Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020 o Plano de Ações Diferidas da Alphaville S.A. O Plano de Ações Diferidas será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia.

Ainda em 20 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM; (ii) a submissão à B3 do pedido de adesão da companhia ao Novo Mercado e do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e (iii) a realização da Oferta Pública de Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e com esforços restritos no exterior.

Grupamento de ações

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia recomenda a leitura e análise deste item 3.3. em conjunto com os itens 10.9 Outros Fatores com Influência Relevante e 4.1 Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência.

Em 22 de setembro de 2020, foi realizada uma assembleia geral extraordinária da Companhia que aprovou novo grupamento da totalidade das 68.897.877 ações ordinárias da Companhia, na proporção de 6 ações para uma, passando o capital social a ser representado por 11.482.979 ações ordinárias, distribuídas entre os seus acionistas na mesma proporção.

A Companhia recomenda a leitura e análise deste item 3.3. em conjunto com os itens 10.9 Outros Fatores com Influência Relevante e 4.1 Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

3.4 - Política de destinação dos resultados

	2019	2018	2017
a) Regras sobre retenção de lucros	Durante o exercício de 2019, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto social, nele contidas as autorizações sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2018, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto social, nele contidas as autorizações sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2017, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto social, nele contidas as autorizações sobre a destinação dos resultados da Companhia.
a.i) Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.
a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.não foram realizadas retenções de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.não foram realizadas retenções de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apurou prejuízo, portanto não foram realizadas retenções de lucro.não foram realizadas retenções de lucros.
b) Regras sobre distribuição de dividendos	Durante o exercício de 2019, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.	Durante o exercício de 2018, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.	Durante o exercício de 2017, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.
c) Periodicidade das distribuições de dividendos	Durante o exercício de 2019, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	Durante o exercício de 2018, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	Durante o exercício de 2017, a Companhia, na qualidade de sociedade por ações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, previa em seu estatuto social a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
d) Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2019	2018	2017
e) Política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando o órgão responsável pela aprovação, data de aprovação e locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Durante o exercício de 2019, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social da Companhia.	Durante o exercício de 2018, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social da Companhia.	Durante o exercício de 2017, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social da Companhia.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve distribuição de dividendos ou retenção de lucros no período encerrado em 31 de dezembro de 2019 nem nos exercícios encerrados em 2018 e 2017.

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 não foram distribuídos lucros da conta de lucros retidos em exercícios anteriores.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 não foram distribuídos lucros da conta de lucros retidos em exercícios anteriores.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 não foram distribuídos lucros da conta de lucros retidos em exercícios anteriores.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2020	1.869.376.000,00	Índice de Endividamento	6,89931390	
31/12/2019	1.688.350.000,00	Índice de Endividamento	3,14003590	

3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		5.779.000,00	0,00	0,00	0,00	5.779.000,00
Títulos de dívida	Garantia Real		62.801.000,00	75.781.000,00	0,00	0,00	138.582.000,00
Títulos de dívida	Garantia Flutuante		19.741.000,00	309.188.000,00	212.385.000,00	299.400.000,00	840.714.000,00
Total			88.321.000,00	384.969.000,00	212.385.000,00	299.400.000,00	985.075.000,00
Observação							
As informações acima referem-se aos saldos, circulante e não circulante, dos empréstimos e financiamentos e debêntures, conforme apresentado nas informações financeiras consolidadas da Companhia, em 30 de junho de 2020.							

Exercício social (31/12/2019)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		8.632.000,00	0,00	0,00	0,00	8.632.000,00
Títulos de dívida	Garantia Real		48.833.000,00	93.483.000,00	0,00	0,00	142.316.000,00
Títulos de dívida	Garantia Flutuante		18.455.000,00	352.435.000,00	464.213.000,00	11.493.000,00	846.596.000,00
Total			75.920.000,00	445.918.000,00	464.213.000,00	11.493.000,00	997.544.000,00
Observação							
As informações acima referem-se aos saldos, circulante e não circulante, dos empréstimos e financiamentos e debêntures, conforme apresentado nas informações financeiras consolidadas da Companhia, em 31 de dezembro de 2019.							

3.9 - Outras Informações Relevantes

3.9 - Outras informações relevantes

As informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4.1 - Descrições dos fatores de risco

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

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

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

(a) Riscos relacionados à Companhia

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.

Uma epidemia ou surto de uma doença infecciosa pode ter um efeito adverso em nossas operações. Historicamente, epidemias e surtos regionais ou globais têm afetado certos setores da

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

economia dos países nos quais essas doenças se disseminaram.

Em dezembro de 2019, foi relatado que a COVID-19 surgiu em Wuhan, China. Em março de 2020, a OMS declarou como pandêmico o surto de COVID-19, desencadeando severas medidas 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. Tais medidas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores.

As nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, sofreram um impacto relevante durante os meses de março a junho de 2020, sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, dos lançamentos previstos para o ano de 2020.

Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, o que pode reduzir a demanda por empreendimentos imobiliários. Como resultado, acreditamos que a pandemia provocada pelo novo Coronavírus poderá afetar negativamente nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa.

A extensão do impacto que a COVID-19 terá em nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos, não podem ser previstos e estão fora de nosso controle, incluindo novas informações que podem rapidamente surgir sobre a gravidade do vírus, o escopo do surto e as ações para contê-lo ou tratar seu impacto, entre outros. A pandemia do vírus COVID-19 resultou em uma volatilidade significativa no mercado financeiro e incerteza em todo o mundo. Portanto, o valor de mercado de nossas ações pode ser afetado adversamente por eventos que ocorrem dentro ou fora do Brasil.

Não conseguimos garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não conseguimos garantir que seremos capazes de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo nos nossos negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19.

Não temos conhecimento de eventos comparáveis que possam nos fornecer uma orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 é altamente incerto. Para informações sobre o impacto do COVID em nossos negócios, vide item 10.9 deste Formulário de Referência. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquela apresentada nos itens 7.1, 10.1, 10.8, 10.9 e 13.16 deste Formulário de Referência. Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

Para informações sobre os processos judiciais e administrativos, ver Seção 4.3 até a 4.6 deste Formulário de Referência.

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

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

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

A Companhia está sujeita à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, tais como, exemplificativamente, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, e a Lei nº 9.613/1998, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Companhia, (iii) mitigação dos riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, e (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (covenants financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

mecanismos de controle da Companhia ou de suas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Companhia ou suas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário. Para mais informações sobre as restrições, veja a Seção 18.5 deste Formulário de Referência.

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

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

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Companhia e/ou de suas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados. Para mais informações sobre os as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 10.1(f)(iv) do Formulário de Referência.

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Companhia.

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

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

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Como parte do processo de preparação das demonstrações financeiras da Companhia para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foram identificadas deficiências significativas de controles internos. Não há garantias de que a Companhia conseguirá sanar essas deficiências significativas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Companhia pode não conseguir implementar as correções necessárias. Além disso, não há como assegurar que não serão identificadas outras deficiências ou deficiências significativas nos controles internos da

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Companhia. Se os sistemas e controles internos da Companhia não estiverem operando de maneira efetiva, a Companhia poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou de prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficiência nos sistemas, políticas ou controles internos da Companhia poderá causar um efeito adverso relevante em seus resultados.

Para mais informações a respeito do tema, vide Seção 5.3(d) deste Formulário de Referência.

(b) Riscos relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

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

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

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

(c) Riscos relacionados aos acionistas da Companhia

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

O lucro líquido da Companhia pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos e passivos ou retido de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, caso em que não estará disponível para distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre capital próprio. O Conselho de Administração da Companhia poderá determinar a não distribuição de dividendos aos seus acionistas em um determinado ano fiscal se a Companhia não tiver lucro ou reservas líquidas disponíveis, ou se a distribuição de dividendos for desaconselhável ou incompatível com sua situação financeira no momento. Nos últimos três exercícios sociais não foram realizadas distribuições de dividendos em razão dos prejuízos verificados pela Companhia. Além disso, em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía prejuízo acumulado de aproximadamente R\$ 2 bilhões, o que poderá acarretar prazo considerável para realização de pagamento de dividendos ou juros

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

sobre capital próprio aos acionistas, uma vez que eventuais lucros da Companhia serão absorvidos por tais prejuízos.

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

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

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

(d) Riscos relacionados às controladas ou coligadas da Companhia

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

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

A Companhia possui 100% de participação no capital social da controlada Alphaville Urbanismo S.A., após contribuição da totalidade das ações de tal controlada à Companhia, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20/06/2020. Como se trata de participação relevante, qualquer risco relacionado à Alphaville Urbanismo S.A. e suas operações pode ocasionar um efeito adverso nos resultados operacionais e na performance financeira da Companhia. Em virtude disso, os principais riscos da Alphaville Urbanismo S.A. foram expostos no item “a”, retro.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

(e) Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Aumentos no custo dos prestadores de serviço podem elevar o custo dos empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

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

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

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

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

(f) Riscos Relacionados a Seus Clientes

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- o risco de variações na taxa de juros, relativo aos riscos de margem decorrentes de reduções na taxa, ou de custos de financiamento decorrentes de aumentos na taxa de juros, podem prejudicar o crescimento e estabilidade do setor;
- a Companhia ou suas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para comercializar todos os lotes de determinado empreendimento pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado. Adicionalmente, o risco de crédito associado à inadimplência dos consumidores

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ao financiamento dos imóveis, pode representar potencial prejuízo financeiro ao projeto;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Companhia é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e dos custos para celebração de parcerias com terreneiros;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos desenvolvidos pelas controladas da Companhia e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais de suas controladas, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para construção, existe um intervalo entre a data na qual as controladas da Companhia celebram um contrato de parceria com o proprietário do terreno e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades dos empreendimentos imobiliários, do aumento dos custos de mão de obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender as unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Companhia. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das suas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

Além disso, a Companhia pode ser forçada a vender unidades dos empreendimentos desenvolvidos por suas controladas por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

Ainda quanto à concessão de financiamento a clientes, tem-se que o conjunto de metodologias, políticas, processos e métodos utilizados pela Companhia e por suas controladas na avaliação do perfil de crédito dos seus clientes pode não ser preciso e/ou suficiente para evitar a exposição a riscos não categorizados ou imprevistos. Nesse sentido, a Companhia não pode garantir que seus sistemas de gestão de risco serão suficientes para evitar perdas em decorrência da não identificação de todos os riscos relativos a seus clientes, ou em decorrência da análise dos riscos identificados ou da resposta direcionada a tais riscos ser inadequada, incorreta ou intempestiva, o que poderá ter um efeito material adverso sobre as condições operacionais e financeiras da Companhia, sobretudo em decorrência dos impactos de eventual inadimplência sobre o fluxo de caixa esperado para cada projeto/empreendimento desenvolvido por suas controladas.

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

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

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

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

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

(j) Riscos Relacionados a Questões Socioambientais

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

As sociedades controladas pela Companhia estão sujeitas a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência. As sociedades controladas pela Companhia são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais das sociedades controladas pela Companhia e, conseqüentemente, da Companhia.

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

Adicionalmente, sendo a responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, as sociedades controladas pela Companhia podem ser responsabilizadas (i) pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, e (ii) pela reparação de eventuais danos causados pelas sociedades controladas pela Companhia ou por terceiros por elas contratados quando da realização de qualquer intervenção nos empreendimentos, inclusive, supressão de vegetação, intervenções não autorizadas em sítios arqueológicos e demais danos eventuais a fauna e flora locais. Nesses casos, a Companhia ou suas controladas podem vir a ser responsabilizadas por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados, tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. As atividades desenvolvidas pela Companhia envolvem coleta e destinação de água para consumo e efluentes sanitários. Eventuais inconsistências nos sistemas podem ocasionar danos ambientais, sujeitando a Companhia, suas coligadas e controladas às responsabilidades ambientais, administrativa e civil.

A legislação ambiental federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Companhia pode,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

também, ser considerada responsável, inclusive administrativa e criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em tais terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Companhia.

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

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

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes, quais sejam: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Companhia.

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos das sociedades controladas pela Companhia, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

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

(k) Riscos Relacionados a Questões Macroeconômicas

O surto do Coronavírus (COVID-19) e as conseqüentes as medidas adotadas mundialmente na tentativa de contenção do vírus, em especial restrições à circulação de pessoas, podem afetar adversamente as operações das empresas do setor imobiliário, incluindo a Companhia. O surto mundial pode impactar a economia global e brasileira e os mercados financeiro e de capitais, levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, bem como impactar diretamente os negócios e o resultado da Companhia e a conseqüente precificação de nossas ações.

No final de 2019, a COVID-19 foi detectada pela primeira vez em Wuhan, na China. Em março de 2020, a OMS decretou que o surto do Coronavírus (COVID-19) configura uma pandemia em escala

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

global, e as autoridades governamentais de todo o mundo implementaram medidas para reduzir a propagação da COVID-19. Estas medidas afetaram negativamente a força de trabalho, o poder aquisitivo da população e os mercados financeiros globais e levaram a uma crise econômica em muitos países, inclusive no Brasil.

As nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, sofreram um impacto relevante durante os meses de março a junho de 2020 (sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, dos lançamentos previstos para o ano de 2020), o que poderá continuar enquanto durarem as restrições de circulação de pessoas impostas por autoridades governamentais para reduzir a propagação da COVID-19. Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, tem potencial para continuar reduzindo a demanda por empreendimentos imobiliários. Como resultado, acreditamos que a pandemia provocada pelo novo Coronavírus poderá continuar a afetar negativamente nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa.

Acreditamos ainda que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Após a diminuição do surto do COVID-19, nós, incluindo nossas controladas e sociedades adquiridas, podemos continuar a ter impactos materialmente adversos em nossos negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil que ocorreu ou possa vir a ocorrer.

A extensão dos efeitos do COVID-19 na economia global, em especial a economia brasileira, e sobre o sistema financeiro e os mercados financeiros e de capitais, não pode ainda ser dimensionada, o que pode acarretar uma crise de graves proporções podendo vir a impactar de forma adversa e relevante os negócios e os resultados da Companhia. O impacto final do surto do COVID-19 é altamente incerto. Para informações sobre o impacto da COVID em nossas atividades, vide item 10.9 deste Formulário de Referência. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquela apresentada nos itens 7.1, 10.1, 10.2, 10.8 e 10.9 deste Formulário de Referência.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O surto de doenças altamente transmissíveis em todo o mundo, como a atual pandemia do Coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de nossa emissão

Surtos ou potenciais surtos de doenças (a exemplo do COVID-19) podem ter um efeito adverso no mercado de capitais global (incluindo o mercado de capitais em que nossas ações são negociadas), na economia global (incluindo a economia brasileira) e na cotação das ações de nossa emissão. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 março de 2020, a OMS declarou a pandemia do vírus COVID-19, doença causada pelo novo Coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia do COVID-19 pela OMS desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de 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.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações de nossa emissão, o que pode afetar adversamente a cotação dos mencionados ativos, além de poder dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro e em termos aceitáveis.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações da Companhia pelo preço e momento desejados.

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.

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

A conjuntura política e econômica brasileira pode prejudicar a Companhia e afetar adversamente o preço de negociação de suas ações ordinárias. As condições políticas e econômicas afetam diretamente os negócios da Companhia e podem afetá-la adversamente. Políticas macroeconômicas impostas pelo Governo Federal podem ter impactos significativos sobre as companhias brasileiras, inclusive sobre a Companhia, bem como nas condições de mercado e preços de valores mobiliários no Brasil. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, bem como por ciclos econômicos

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

instáveis. Neste sentido, o Governo Federal tem frequentemente modificado as políticas monetárias, de crédito, fiscal, entre outras para influenciar a condução da economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação envolveram, por vezes, o controle de salários e preços, a restrição ao acesso a contas bancárias, o bloqueio de contas bancárias, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre importações e exportações de mercadorias.

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado de suas ações.

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Balcão ("B3"). Por outro lado, uma redução significativa no CDI ou inflação pode afetar adversamente a receita das aplicações financeiras da Companhia.

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

A indústria de construção civil e incorporação e loteamento imobiliário é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) de áreas para desenvolvimentos imobiliários; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem, direta ou indiretamente, afetar adversamente da Companhia.

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

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

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

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

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de suas ações. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do Governo Federal em conseguir maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

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

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

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

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

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

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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

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

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

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

A moeda brasileira sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar dos Estados Unidos e outras moedas estrangeiras nas últimas décadas. A desvalorização do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e aumentos nas taxas de juros, que afetam negativamente o crescimento da economia brasileira, resultando em efeitos adversos e materiais sobre a condição financeira da Companhia e resultados operacionais. Também restringe o acesso aos mercados financeiros internacionais e determina as intervenções do governo, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real frente ao dólar pode levar a uma redução do consumo e a um crescimento econômico mais lento. Por outro lado, a valorização do real frente ao dólar e outras moedas estrangeiras pode resultar no agravamento da balança comercial brasileira, bem como na desaceleração do crescimento das exportações. Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou apreciação do real pode ter um efeito material e negativo sobre o crescimento da economia brasileira, bem como sobre os negócios da Companhia.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

A Companhia é uma holding e os riscos de mercado a que estamos expostos estão ligados à controlada Alphaville Urbanismo e suas controladas.

Os riscos de mercado aos quais a Companhia e suas controladas estão exposta são: (i) Risco de Taxa de Juros; e (ii) Risco de Liquidez.

a) Risco de Taxa de Juros

Decorre da possibilidade da Companhia e das suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades o indexador preponderantemente utilizado até o final do contrato é o IGPM ou IPCA. Em alguns casos não há correção.

As dívidas da Companhia ou outras obrigações reajustadas pela inflação ou pela taxa de juros podem sofrer aumentos proporcionais, o que poderá ter um efeito adverso nos resultados da Alphaville Urbanismo, já que ela pode ser incapaz de repassar todo ou parte desse acréscimo aos clientes.

Um dos principais riscos da Companhia provém das dívidas atreladas ao CDI. Em 30 de junho de 2020, o volume de financiamentos indexado ao CDI era de R\$974,0 milhões. Para a análise de sensibilidade, a Alphaville Urbanismo utilizou a média do CDI de junho de 2020 conforme divulgado pelo Portal de Finanças (2,58%), no cenário I com um acréscimo de 25% (3,22%) e no cenário II um acréscimo de 50% (3,87%).

	Cenário Base	Cenário I (+25%)	Cenário II (+50%)
<i>Em R\$ milhões (exceto se de outra forma indicado)</i>			
Taxa estimada do CDI	2,58%	3,22%	3,87%
Despesa financeira indexada ao CDI	R\$ 25,1	R\$ 31,3	R\$ 37,4

b) Risco de Liquidez

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

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

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

(v) reprogramação dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque; (vi) e captação de novas dívidas corporativas e/ou contratação de financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar sua necessidade de capital de giro no curto prazo, além de contar com acionistas comprometidos com o sucesso da companhia no longo prazo. Dessa forma a Administração julga que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível.

A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos passivos financeiros da Companhia com base nos contratos existentes na data de 30 de junho de 2020 (valores em milhares de R\$):

	Menos de 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações financeiras	46.966	-	-	-	46.966
Contas a receber	482.021	446.658	88.104	240.849	1.257.632
Empréstimos e financiamentos	(68.580)	(75.781)	-	-	(144.361)
Debêntures	(19.741)	(309.188)	(212.385)	(299.400)	(840.714)
Fornecedores	(99.983)	-	-	-	(99.983)
Efeito líquido	340.673	61.689	(124.281)	(58.551)	219.530

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

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

Por sua vez, a Alphaville Urbanismo, controlada pela Companhia, assim como as controladas da Alphaville Urbanismo, figuram como partes em procedimentos administrativos e processos judiciais de natureza cível, trabalhista, tributária e administrativa, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Em 30 de junho de 2020, a Alphaville Urbanismo, apoiada por seus assessores legais, constituiu provisão no montante de R\$ 141.744.000,00 (cento e quarenta e um milhões, setecentos e quarenta e quatro mil reais) para contingências cuja chance de perda é classificada como “provável”, conforme discriminado abaixo. O cálculo dos valores a serem provisionados reflete a melhor expectativa de perda das ações judiciais, apurada pelos advogados responsáveis pela condução/gerenciamento dos processos.

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

Os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Alphaville Urbanismo e/ou suas controladas estavam sujeita em 30 de junho de 2020 são os seguintes:

(i) Contingências Cíveis

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

Processo nº 1016523-66.2014.8.26.0071	
a. Juízo	1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	19/09/2014
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado de São Paulo (“MP-SP”) Réu: Companhia e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.000,00 (Valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública de improbidade administrativa proposta em face da Companhia e outros em razão de supostas irregularidades na aprovação e implantação do loteamento residencial urbano denominado Alphaville Bauru, em razão da inobservância do zoneamento do local e plano diretor. Dessa forma,

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	requer (i) o ressarcimento integral do dano; (ii) pagamento de multa; e (iii) proibição de contratação com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais. Os autos encontram-se em fase perícia.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Companhia poderá ser impedida de contratar com o Poder Público, ser condenada nas penalidades do artigo 12 da Lei de Improbidade (Lei 8.429/92), quais sejam, ressarcimento integral do dano, se houver, perda da função pública, suspensão dos direitos políticos, pagamento de multa civil e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário. O impacto financeiro é inestimável neste momento, pois tal impacto depende de avaliação técnica da existência e amplitude dos impactos causados.

Processo nº 0810969-25.2015.8.15.0001	
a. Juízo	5ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, Estado da Paraíba
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2015
d. Partes no processo	Autor: Associação Socioambiental Consciência Réus: Alphaville Urbanismo S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Inestimável neste momento pois depende de avaliação técnica da existência e amplitude dos impactos ambientais.
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública por meio da qual pretende buscar indenização por danos patrimoniais e extrapatrimoniais, em razão de supostos danos perpetrados ao meio ambiente e à coletividade, causados pelo empreendimento Alphaville Campina Grande. A Autora alega que o empreendimento foi autorizado, licenciado e implementado em Unidade de Conservação de Proteção Integral. Requereu que fosse julgada procedente a demanda a fim de condenar a Ré a pagar (i) R\$ 43.200.000,00 a título de indenização pelos danos ambientais patrimoniais a ser depositado no Fundo Estadual de Direitos Difusos e Coletivos; (ii) indenização por danos ambientais extrapatrimoniais coletivos; e (iii) condenação em custas e sucumbência. No entanto, a Alphaville Urbanismo alega, nos autos, que (i) o empreendimento foi devidamente aprovado por todos os agentes responsáveis, e (ii) não houve invasão da área de conservação, conforme laudos técnicos apresentados nos autos.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Alphaville Urbanismo poderá sofrer impacto financeiro inestimável neste momento, pois tal impacto depende de avaliação técnica da existência e amplitude dos impactos ambientais.

Processo nº 0816946-77.2018.8.18.0140	
a. Juízo	7ª Vara Cível da Comarca de Teresina, Estado do Piauí
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	02/08/2019
d. Partes no processo	Autor: Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON Réu: Alphaville Urbanismo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)(Valor da causa)
f. Principais fatos	PROCON alega que diversos consumidores pediram distrato amigável, que teria sido negado pela Alphaville Urbanismo. Requer a aplicação de multa administrativa por danos morais coletivos. A Alphaville Urbanismo, por sua vez, alega que (i) os distratos não foram negados, e (ii) as condições para que o cliente pudesse distratar os contratos estavam previstas no contrato de compra e venda, e não poderiam ser negociadas a posteriori sem acordo comum entre as partes. Em 07.02.2019 foi concedida tutela antecipada ao Autor determinando: (i) a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda com os consumidores que o solicitaram; (ii) a restituição dos valores pagos pelos consumidores que tiveram seus contratos rescindidos; (iii) a apresentação de lista de inadimplentes; e (iv) a suspensão da mora dos inadimplentes que solicitaram a rescisão contratual, sob pena de multa de R\$ 50.000,00 acrescida de R\$ 5.000,00 para cada dia de descumprimento, até o limite de 30 dias-multa.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Alphaville Urbanismo poderá sofrer impacto financeiro em valor estimado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Processo nº 1112602-44.2019.8.26.0100	
a. Juízo	8ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	07/11/2019
d. Partes no processo	Autor: Consterra Comércio e Serviços Ltda. Réu: Companhia e outro
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$8.553.806,52 (oito milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitocentos e seis reais e cinquenta e dois centavos) (Valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de ação de cobrança cumulada com pedido de indenização por danos morais proposta contra a Alphaville Urbanismo e outro em razão da inobservância do contrato firmado entre as partes, eis que as obras teriam sido concluídas em 30 de novembro de 2019 sem o respectivo pagamento. Dessa forma, requer o reconhecimento da infração contratual das requeridas, bem como a ausência de quitação do contrato, com a condenação ao pagamento de R\$ 8.553.806,52. Em 7 de setembro foi proferida decisão julgando improcedente o pedido.
g. Chance de perda	Remoto
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Alphaville Urbanismo poderá sofrer impacto financeiro de até R\$8.553.806,52 (oito milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitocentos e seis reais e cinquenta e dois centavos)

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Processo nº 0002594-89.2014.8.18.0140	
a. Juízo	5ª Vara Cível da Comarca de Teresina, Estado do Piauí
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	06/02/2014
d. Partes no processo	Autor: Antonio Jose de Souza e Silva e outros Réu: Companhia e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$7.973.394,68 (sete milhões, novecentos e setenta e três, trezentos e noventa e quatro reais e sessenta e oito centavos) (Valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com cobrança de multa contratual e reparação por danos morais. Os Autores alegam que teriam tomado conhecimento do lançamento do empreendimento imobiliário "Loteamento Alphaville Teresina" e adquiriram diversos lotes, quitando antecipadamente o preço devido pela compra dos lotes. No entanto, os Autores não conseguiram realizar a transferência de propriedade dos imóveis perante o cartório competente. A ação foi julgada parcialmente procedente para condenar a Alphaville Urbanismo e o terreiro ao pagamento de multa contratual, no valor de 10% sobre o valor atualizado do preço de aquisição dos imóveis, afastando a indenização por danos morais. As Partes interpuseram recurso de apelação, que se encontra pendente de julgamento.
g. Chance de perda	Provável, com provisão constituída no montante total de R\$8.772.000,00 (oito milhões, setecentos e vinte e dois mil reais) em Junho de 2020.
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda a Alphaville Urbanismo poderá sofrer impacto financeiro, relacionado com eventual condenação e valores eventualmente já pagos aos clientes, em valor estimado de R\$2.230.000,00 (dois milhões, duzentos e trinta mil reais) dada a natureza da causa.

Processo nº 0012053-49.2020.8.27.2729	
a. Juízo	6ª Vara Cível da Comarca de Palmas, Estado do Tocantins
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	28/04/2020
d. Partes no processo	Autor: Urbeplan ARSO 24/ARSO Réu: Companhia e outro
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 7.805.203,99 (sete milhões, oitocentos e cinco mil, duzentos e três reais e noventa e nove centavos) (Valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de tutela cautelar decorrente de suposto descumprimento do Acordo de Parceria Imobiliária para implementação de dois loteamentos urbanos na cidade de

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	Palmas. A Autora requereu que os recebíveis fossem arrecadados diretamente pela Autora, com obrigação de repassar 64% à Companhia; ou autorização para que a parcela de 36% da Autora fosse arrecadada diretamente, com determinação para que a Companhia se abstivesse de fazê-lo. Foi proferida decisão liminar autorizando que a Autora realizasse diretamente a cobrança da sua participação de 36%. Diante do suposto descumprimento da medida liminar, a Autora apresentou os principais pedidos objetos da ação: (i) bloqueio do valor de R\$ 587.613,36 nas contas da Alphaville, em garantia do reembolso da quantia que foi bloqueada nas contas da Autora em decorrência de supostas inadequações de obras internas dos empreendimentos; (ii) confirmação da tutela cautelar antecedente; (iii) declaração de que o Acordo de Parceria Imobiliário foi rescindido por culpa da Companhia ou, subsidiariamente, que foi resiliado unilateralmente por denúncia imotivada da Autora; (iv) determinação de divisão e partilha dos lotes e recebíveis dos empreendimentos, de acordo com a proporção da participação que cada parte detém sobre esses lotes e recebíveis; (v) reembolso dos valores que foram bloqueados e vierem a ser bloqueados nos autos de ação que discute inadequação de obras internas dos empreendimentos; (vi) declaração de que a Companhia é responsável por todos os prejuízos advindos das ações de rescisão contratual ou de pedidos de condenação de multa e indenização pelos adquirentes de lotes dos empreendimentos; e (vii) condenação ao pagamento de indenização à Autora por todos os prejuízos decorrentes do não pagamento de dívidas de IPTU e ITBI de empresas sócio controladoras da Autora perante o Município de Palmas. A Companhia apresentou contestação e os autos estão pendentes de sentença.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Alphaville Urbanismo poderá sofrer impacto financeiro e reputacional.

Processo nº 062562-22.2007.8.09.0051	
a. Juízo	Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado do GO
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	22/02/2007

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado de Goiás ("MP-GO") Réu: Município de Ribeirão Preto e Associação Alphaville Ribeirão Preto
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.000.000,00 (Valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública com pedido liminar com o objetivo de condenar os Réus em obrigação de fazer e de não fazer que importem na reparação de suposto dano ambiental, qual seja a Voçoroca do Córrego Buriti, com a integral recuperação da área degradada, leito do manancial e margens, inclusive sua revegetação e indenização pelos danos causados ao meio ambiente. Requer ainda sejam condenados a indenizar os supostos danos pelo período que persistiu a degradação até a efetiva reparação. Por fim, requer seja fixado prazo de 12 meses para término das obras sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 para cada Réu. Especificamente no que tange à Companhia, o Ministério Público afirma que a construção dos empreendimentos imobiliários denominados "Alphaville Flamboyant" e "Portal do Sol" teriam prejudicado o processo erosivo. Os requeridos fizeram um pedido de chamamento ao processo ao Município de Goiânia, indeferido pelo juízo. As partes entraram com agravo diante da decisão que indeferiu o chamamento, tendo a Companhia alegado que o município, através da SEMMA, determinou a modificação do projeto de escoamento do lançamento pluvial para o local, tendo este realizado tais obras para atender as exigências da Secretaria. A Companhia formulou pedido de devolução de prazo e agravou, porém ambos os pedidos foram negados. Foi designado novo juiz para atuar no processo, em razão da declaração de suspeição levantada por 3 juízes designados para o cargo. A Companhia requereu a redução dos honorários periciais, bem como a substituição do perito nomeado e que fosse indeferida a proposta de divisão dos honorários entre os réus. O juiz determinou que o Estado de Goiás deve arcar com os honorários periciais por ter requerido a perícia. O processo está em fase de instrução processual e concluso para despacho acerca da possibilidade da utilização de prova emprestada.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Cia não é parte no processo. Quanto ao mérito, há de se sustentar que o fechamento de loteamentos encontra guarida nas disposições da Lei 6766/79.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

(ii) Contingências Trabalhistas

Em 30 de junho de 2020, nós e nossas controladas figurávamos como parte em 363 processos trabalhistas, sendo que temos 28 processos administrativos ativos (autos de infração) e 335 processos judiciais trabalhistas, de natureza judicial e administrativa, os quais totalizam valor envolvido de risco provável de R\$ 10.847.816,21, risco possível de R\$ 6.233.232,36, e risco remoto de R\$ 3.213.640,77, inexistindo processos de valor individualmente relevante.

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

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

Contingências Tributárias

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

Processo nº 19515.722.106/2013-19 – Auto de Infração	
a. Juízo	Receita Federal do Brasil de Administração Tributária em São Paulo – DERAT/SP
b. Instância	Primeira instância administrativa
c. Data de instauração	10.10.2013
d. Partes no processo	Autuante: Receita Federal do Brasil Autuada: Alphaville Urbanismo S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 10.000.422,99
f. Principais fatos	Em 23.5.2017 a Companhia tomou ciência acerca da lavratura do Auto de Infração através do qual são exigidos débitos de IRPJ e CSLL. Aguarda-se julgamento da Impugnação.
g. Chance de perda	Não disponível em razão da natureza administrativa do processo.
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Companhia poderá submeter a discussão ao Poder Judiciário, onde provavelmente será obrigada a oferecer uma garantia no valor total atualizado do débito, acrescido de

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Processo nº 19515.722.106/2013-19 – Auto de Infração	
	encargos legais. Alternativamente, a Companhia poderá optar por quitar o débito integralmente. Caso nenhuma das duas opções seja adotada, a Companhia poderá constrições (protestos, inscrição de sua razão social em órgãos de restrição ao crédito). Todos esses fatos podem interferir diretamente na emissão de certidões da Companhia.

Processo nº 1504427-60.2019.8.26.0014 – Execução Fiscal	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Estaduais em São Paulo
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	8/11/2019
d. Partes no processo	Exequente: Fazenda Pública do Estado de São Paulo (Fazenda Pública Estadual) Executada: Alphaville Urbanismo S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Trata-se de Execução Fiscal ajuizada em face da Executada para cobrança de multa pelo descumprimento de obrigações acessórias. Foi atribuído a causa o valor de R\$ 48.311.774,78.
f. Principais fatos	Em 08/11/2019 a Companhia foi citada. Em 25/11/2019 a Companhia apresentou Exceção de Pré-Executividade requerendo a extinção da Execução Fiscal. Em 31/01/2020 a Fazenda Pública Estadual apresentou réplica. Foi publicada Sentença em 27 de agosto de 2020 extinguindo a execução fiscal.
g. Chance de perda	Remoto
h. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Companhia será obrigada a recolher os valores devidamente atualizados, podendo sofrer constrições (protestos, inscrição de sua razão social em órgãos de restrição ao crédito). Todos esses fatos podem interferir diretamente na emissão de certidões da Companhia.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3.1 Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.3.

O valor total provisionado para os processos descritos no item 4.3 é de R\$ 141.744.000,00 (cento e quarenta e um milhões, setecentos e quarenta e quatro mil reais).

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

Na data deste Formulário, não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4.4.1 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Na data deste Formulário, não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5 - Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas figuram como parte.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6 - Processos Judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

Seguem abaixo os processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto, dos quais a Alphaville Urbanismo suas controladas figuram como partes, cujo valor provisionado somava R\$141,7 milhões em 30 de junho de 2020.

Processos Cíveis

A Alphaville Urbanismo está envolvida em 2.177 ações judiciais cíveis relacionadas com pedido de rescisão contratual, no valor estimado de R\$ 42,3 milhões.

A Alphaville Urbanismo está envolvida em outras 1.172 ações judiciais cíveis relacionadas com pedido de multa por atraso de obra, no valor estimado de R\$ 41,7 milhões.

A Alphaville Urbanismo está envolvida em 6 Termos de Compromisso firmados com autoridades, que representam contingência relevante e tratam de licenciamento, medidas compensatórias e áreas contaminadas. Os compromissos apresentam valor envolvido de R\$ 3.504.835,01 e obrigações de fazer e não fazer.

4.6.1 - Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.6

Na data deste Formulário, nós havíamos provisionado o valor de R\$141,7 milhões para os processos descritos no item 4.6 acima.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

4.7 - Outras contingências relevantes

Ademais, a Alphaville Urbanismo é ré em duas Ações Cíveis Públicas classificadas como contingências relevantes:

ACP nº 0010723-40.2016.5.18.0051 – Anápolis/GO

Data: 20.03.2017

Tema: Trata-se de Ação Civil Pública com pedido de tutela antecipada, ajuizada pelo Ministério Público do Trabalho – Procuradoria do Trabalho no Município de Anápolis/GO, também em face de Brasqualic Brasil Qualidade Construções Ltda., em decorrência do Inquérito Civil nº 000186.2015.18.000/7. A Alphaville Urbanismo contratou a empresa Brasqualic Brasil Qualidade Construções Ltda. para a realização de obras no condomínio Alphaville Anápolis. Durante investigação do MPT, foram constatadas as seguintes violações: **(i)** extrapolação do prazo para anotação em Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS; **(ii)** instalações sanitárias em desacordo com normas regulamentadoras do trabalho; **(iii)** desníveis no terreno com possibilidade de queda de trabalhadores; **(iv)** sinalização insuficiente; **(v)** falta de materiais de primeiros socorros; e **(vi)** atraso no pagamento dos salários.

Andamento: Em junho de 2017 foi deferida tutela antecipada, devendo a Alphaville Urbanismo : **(i)** anotar a CTPS do empregado, no prazo de 48 horas; **(ii)** efetuar, até o 5º dia útil subsequente ao vencido, o pagamento integral do salário mensal; **(iii)** efetuar o pagamento das parcelas devidas na rescisão do contrato de trabalho; **(iv)** dotar as instalações sanitárias de lavatório, vaso sanitário e mictório, na proporção de um conjunto para cada grupo de 20 trabalhadores ou fração, bem como de chuveiro na proporção de uma unidade para cada grupo de 10 trabalhadores ou fração; **(v)** sinalizar todo o canteiro de obras; e **(vi)** equipar estabelecimento e seus canteiros de obras com material necessário à prestação de primeiros socorros, devendo o material ficar em local adequado e sob os cuidados de pessoa treinada para esse fim. Foi determinada multa por descumprimento no valor de R\$ 2.000,00 a ser aplicada em cada ocorrência de violação. A Ação Civil Pública ainda está ativa e aguarda julgamento pelo Tribunal Superior do Trabalho, sendo que à Alphaville Urbanismo inexistia qualquer obrigação de fazer remanescente, sendo que o corréu já cumpriu com as obrigações previstas em tutela antecipada.

ACP nº 0000224-51.2013.5.14.0006 – Porto Velho/RO

Data: 11.03.2013

Tema: Trata-se de ACP, ajuizada pelo MPT – Procuradoria do Trabalho da 14ª Região (Rondônia/Acre), em face de Dival Engenharia Ltda (“1ª Reclamada”) e Alphaville Urbanismo (“2ª Reclamada”). A 2ª Reclamada contratou a empresa Dival Engenharia Ltda. para a realização de obras, mas em dezembro de 2012 a empresa Dival suspendeu as obras sem que houvesse pagamento das despesas referentes ao alojamento, alimentação e verbas rescisórias com relação a 11 empregados trazidos de Brasília. Diante do exposto, foi ajuizada a presente ACP para requerer: **(i)** o pagamento das verbas rescisórias e fornecimento de passagem aérea; **(ii)** a concessão de vale-alimentação referente ao mês de fevereiro de 2013 até a data do ajuizamento da ação; **(iii)** a compensação individual por danos morais no importe de R\$ 20.000,00; e **(iv)** indenização a título de danos morais coletivos no importe de R\$ 500.000,00.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Andamento: Em abril de 2014, foi proferida a sentença que homologou a desistência quanto aos pedidos de pagamento das verbas rescisórias e fornecimento de passagem aérea, bem como julgou a ação parcialmente procedente para condenar as reclamadas solidariamente a realizarem o pagamento de (i) indenização a título de danos morais individuais no importe de R\$ 55.000,00; e (ii) indenização a título de danos morais coletivos no importe de R\$ 20.000,00. Ademais, a sentença determinou que os mesmos valores arbitrados no âmbito da ACP fossem refletidos, sob mesma rubrica, nas ações individuais para evitar o enriquecimento ilícito. Interposto Recurso Ordinário pela 2ª Reclamada e pelo MPT. O recurso da 2ª Reclamada foi parcialmente provido para determinar que a correção monetária incidente sobre o valor do dano moral coletivo corra a partir da data da prolação do acórdão. Já o recurso do MPT foi parcialmente provido para majorar o valor da indenização por danos morais coletivos para R\$ 50.000,00. Interposto Recurso de Revista pela 2ª Reclamada e pelo MPT, sendo negado seguimento a ambos. Interposto Agravo de Instrumento pela 2ª Reclamada e pelo MPT, sendo negado seguimento a ambos em 21.2.2020. Ação transitada em julgado. Aguarda-se o início da execução.

Há, também, três procedimentos criminais relevantes envolvendo a Alphaville Urbanismo:

Ação penal nº 0016541-09.2009.8.26.0127 – 1ª Vara Criminal de Carapicuíba / SP

Tema: Trata-se de denúncia oferecida em 15 de setembro de 2016 contra Um e Múltiplo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alphaville Urbanismo S.A. pela suposta prática do crime previsto no art. 38 da Lei nº 9.605/98 (*Art. 38. Destruir ou danificar floresta considerada de preservação permanente, mesmo que em formação, ou utilizá-la com infringência das normas de proteção: Pena - detenção, de um a três anos, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente*), e contra Joaquim Bernardes de Carvalho Dias Neto e Lucia Maria da Silva Dias pela suposta prática do crime previsto no art. 50, I da Lei nº 6.766/79 (*Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública: I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios. Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País*).

Segundo a denúncia, ao realizar obras do loteamento residencial Alphaville São Camilo, a Alphaville Urbanismo e a Um e Múltiplo teriam suprimido 360m² de vegetação nativa em estágio médio de regeneração, em área de preservação permanente. A denúncia foi recebida em 4 de setembro de 2017. Em 6 de novembro de 2019, a Alphaville Urbanismo apresentou resposta à acusação pleiteando sua absolvição sumária, diante da atipicidade de sua conduta, haja vista que a construção de uma escada hidráulica ocorreria em uma ínfima porção do empreendimento, com a finalidade de evitar riscos maiores ao meio ambiente e à vida de terceiros e respaldada por homologação judicial. A audiência de instrução foi designada para o dia 22 de setembro de 2020.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Procedimento Investigatório Criminal nº 043/2019 - Ministério Público de Uberlândia/MG

Em setembro de 2019, fomos notificados de uma investigação conduzida pelo Ministério Público de Minas Gerais (“MP/MG”), sobre a potencial obtenção de vantagens indevidas por servidores públicos da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (“SEPLAN”) de Uberlândia, que supostamente teriam prestado serviços de assessoria e consultoria privada para empresas do setor imobiliário por meio de pessoas jurídicas por eles controladas.

Foram instaurados 56 procedimentos de investigação em relação a todas as empresas que apresentaram projetos junto a SEPLAN, desde 2013, para apurar eventuais irregularidades de forma individualizada. Durante este período, a Alphaville Urbanismo promoveu dois empreendimentos, sendo eles Alphaville Uberlândia II e Terras Alpha Uberlândia, razão pela qual o MP/MG também requereu esclarecimentos à Alphaville Urbanismo.

De pronto, a Alphaville Urbanismo apresentou as informações requeridas e colocou-se à disposição do MP/MG, bem como deu início a um trabalho de investigação interna, com a contratação de assessores jurídicos e forenses externos, para averiguar eventual contratação de servidores públicos da SEPLAN ou empresas por estes controladas. A investigação interna foi concluída, e os resultados foram apresentados ao MP/MG, em procedimento que está em andamento e corre sob sigilo no bojo do procedimento investigatório criminal em referência.

Em 6 de março de 2020, foram alinhadas tratativas estabelecidas no âmbito cível e administrativo para assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta a ser celebrado com o Ministério Público Estadual, Ministério Público Federal e Procuradoria do Município de Uberlândia, bem como foram iniciadas as discussões a respeito da formalização de acordos de não persecução penal em nome das pessoas físicas investigadas, tendo sido realizada audiência em 18/09/2020, na qual foram ratificados os termos do acordo, cuja minuta está em fase de revisão pelo MP. Caso os acordos não sejam celebrados, a Companhia poderá ser alvo de persecução cível e administrativa e as pessoas físicas investigadas poderão ser alvo de persecução penal. Atualmente, aguarda-se o prosseguimento regular do caso, tendo em vista a suspensão das atividades dos órgãos públicos em razão da pandemia da Covid- 19.

Termo Circunstanciado nº 0801747-09.2018.8.15.0751 - Juizado Especial Misto de Bayeux/PE

Trata-se de termo circunstanciado instaurado a fim de apurar a suposta prática do crime ambiental previsto no art. 54 da Lei 9.605/98 (*Art. 54. Causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da flora: Pena – reclusão, de uma a quatro anos, e multa*), em razão de obra/estabelecimento potencialmente poluidor (stand de vendas do empreendimento Alphaville Paraíba) sem a respectiva licença ambiental. No dia 8 de julho de 2020, o Ministério Público ofereceu proposta de transação penal à Alphaville Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda., consistente na entrega de 100 (cem) cestas básicas à entidade Serviço Pastoral dos Migrantes do Nordeste. Em 9 de julho de 2020, o Juiz determinou a intimação da empresa para manifestação acerca da referida proposta. Até o momento, aguarda-se a expedição do mandado de intimação.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

4.8 – Regras-país Origem/país Custodiante

Não aplicável, pois não tem ações negociadas fora do território nacional.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

Com o objetivo de estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às atividades da Companhia, esta adota uma Política de Gerenciamento de Riscos, a qual foi formalmente aprovada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020 ("Política de Gerenciamento de Riscos").

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

As suas políticas e os regimentos internos de seus órgãos e departamentos podem ser consultados em seu *website* de relações com investidores: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>

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

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

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

(i) Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos nas Seções 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

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

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

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

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

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

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

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

Processo de Avaliação:

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

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

I Risco Inaceitável: Riscos são inaceitáveis e demandam ação gerencial prioritária para eliminar o componente de risco ou reduzir sua severidade e/ou frequência.

II Risco Inesperado: Riscos inesperados, com alto impacto e baixa frequência. Riscos devem ser quantificados e monitorados regularmente para direcionar continuamente as estratégias de mitigação e/ou planos de contingência. O objetivo é estar preparado caso o evento venha a acontecer.

III Risco Provável: Riscos de menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor do negócio – Foco deve ser o de definir níveis aceitáveis de perda por eventos e limites de competência que evitem que o nível de impacto suba ao longo do tempo. Tratamento sujeito à viabilidade de contratação de seguros como resposta a estes riscos.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

IV Risco Aceitável: Riscos de baixo impacto e frequência, devendo a necessidade de monitoramento contínuo ser avaliada “caso a caso” e considerando existência ou não de precedentes negativos à Companhia.

Tratamento:

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

Comunicação e Consulta

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

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

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

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

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

Monitoramento

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

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

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

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Conselho de Administração

Compete ao Conselho de Administração:

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

Diretoria

Compete à Diretoria:

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

Comitê de Auditoria

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

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

- elaborar o planejamento e assegurar a operacionalização da gestão de riscos, considerando todas as dimensões da estrutura definida, englobando atividades estratégicas, táticas e operacionais;

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

Gestores das Áreas de Negócio

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

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

Área de Gestão de Risco e Comitê de Risco

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

- administrar o sistema de gerenciamento de Risco;
- fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda;
- fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos;
- apresentar percepção quanto à exposição ao Risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado;
- propor limites para exposição aos Riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao Risco;

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- supervisionar o processo de avaliação de Riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de Riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os Riscos emergentes;
- acompanhar a Diretoria na implantação desta Política por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas;
- avaliar os Riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições;
- cumprir os limites de Riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- comunicar, tempestivamente, os eventos de Risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e
- assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre Riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos Riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos.

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

Agente Responsável pela Função de Compliance

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

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

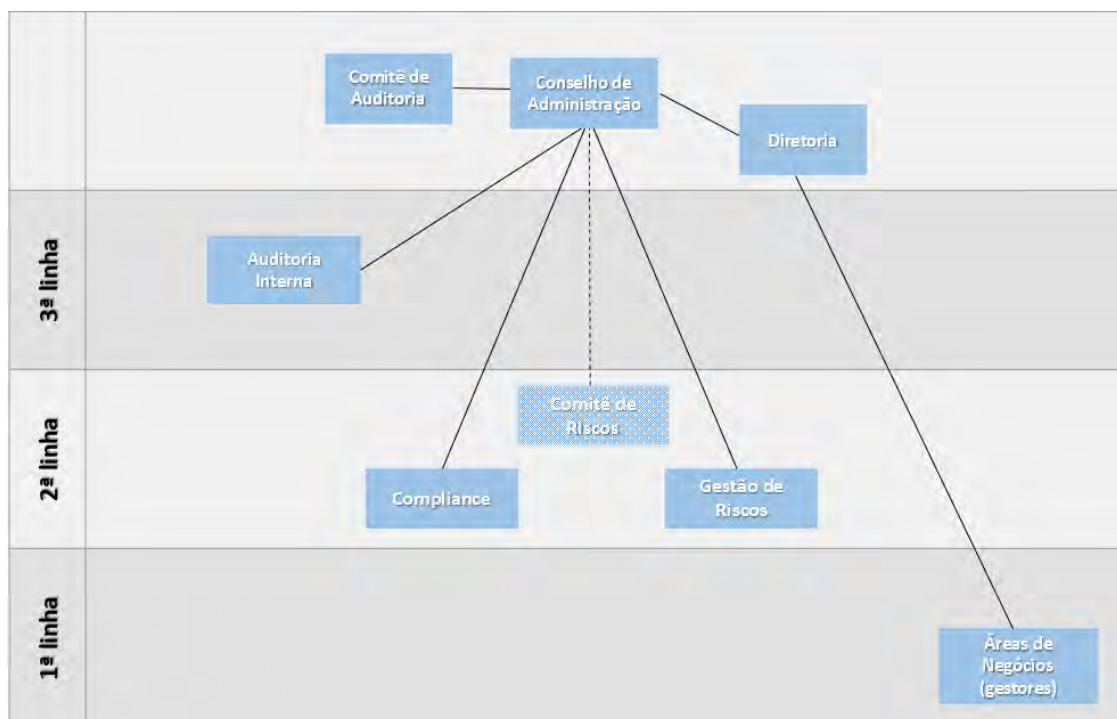
5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

Área de Auditoria Interna

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

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



5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

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

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

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

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

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

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

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

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

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

(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

(i) riscos de mercado para os quais se busca proteção

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

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

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

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

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

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

(ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)

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

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

(iii) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

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

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

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

(v) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

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

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

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

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

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

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

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

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

5.3 - Descrição dos controles internos

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

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

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

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

(b) estruturas organizacionais envolvidas

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

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

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

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

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

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração através da comunicação formal dos resultados dos testes de controles internos por parte da área de auditoria interna.

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

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020, os auditores independentes emitiram um relatório de recomendações sobre os controles. Em relação aos controles internos, os procedimentos efetuados pelos auditores independentes foram limitados a obtenção do entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e planejamento dos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de opinar sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

O relatório de recomendações sobre os controles internos emitido em 17 de setembro de 2020, inclui as seguintes deficiências significativas para atenção da Administração da Companhia, assim como deficiências significativas relacionadas a sua controlada Alphaville Urbanismo S.A.:

A. Recomendações em relação à Companhia:

1. Processo de elaboração das demonstrações contábeis:

Durante o processo de revisão das demonstrações contábeis foram identificadas diversas inconsistências resultando em retrabalho por parte do departamento de contabilidade para adequação das demonstrações financeiras, conforme exemplificado abaixo:

- a. Inconsistências na apresentação dos ajustes de consolidação: amortização do ágio e reconhecimento dos efeitos do CRI – certificado de recebíveis imobiliários (cota subordinada);
- b. Informações desatualizadas para o período de 2020 e/ou fazendo referência a 2019;
- c. Inconsistência entre os números apresentados nas notas explicativas e os quadros de referência: balanço patrimonial, demonstração do resultado, entre outros;
- d. Ausência de disclosure do efeito no resultado das transações entre partes relacionadas;
- e. Ausência da abertura das diferenças permanentes na nota de reconciliação de impostos;
- f. Ausência da apresentação em linha separada nos fluxos de caixa dos efeitos do IFRS 16.
- g. Falta de divulgação conforme previsto na IAS 36 (CPC 25) parágrafo 84 quanto a movimentação do período (aumento, baixa, reversões, etc.) para a provisão de distratos e risco de crédito.
- h. Falta de divulgação conforme previsto no IFRS 12 (CPC 45) B10, quanto a informações da sua investida Alphaville Urbanismo S.A., por exemplo: segregação de ativo circulante, ativo não circulante, passivo circulante, passivo não circulante, etc.

Com base nessas observações os auditores recomendaram a revisão do processo atual de elaboração e aprovação das demonstrações financeiras para mitigar as deficiências identificadas e o risco de apresentação de informações incorretas, além de propiciar uma maior tempestividade na emissão das demonstrações financeiras.

B. Recomendações com relação à Alphaville Urbanismo S.A:

2.1 Processo de monitoramento da aplicação das políticas de julgamentos e estimativas

Alguns processos, políticas e julgamentos de estimativas da Administração apresentaram deficiências relacionadas à formalização da análise e ao embasamento do julgamento das estimativas, bem como em relação ao atendimento às normas vigentes, conforme descrito abaixo:

a. Provisão para garantia

Determinados empreendimentos ainda sob o período de garantia, correspondente ao período de 5 anos após a entrega do empreendimento, não possuem provisão contabilizada. De acordo com a política adotada pela Companhia, a provisão é estabelecida no valor correspondente a 1,5% do custo orçado total do empreendimento, porém, em tais empreendimentos os gastos incorridos com garantia já haviam ultrapassado tal percentual em 30 de junho de 2020. Apesar das oscilações situarem-se numa faixa não significativa em relação ao valor do projeto como um todo, de 3% a 5%, os auditores sugeriram que a Administração revise a estimativa utilizada para que seja capaz de capturar particularidades dos empreendimentos e, assim, evitar desembolsos futuros superiores

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

aos originalmente orçados, o que inclui a revisão dos 1,5% utilizados atualmente sobre o custo orçado total. Adicionalmente, houve gastos incorridos com garantia que foram reconhecidos diretamente no resultado, uma vez que o valor do resultado é superior a variação patrimonial da conta. Este fato ratifica a necessidade de reavaliação da provisão adotada, bem como sua reavaliação de forma recorrente.

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

O processo relacionado a obrigação de IPTU, foram identificados valores não pagos nos vencimentos e postergados por decisão estratégica da Companhia. De acordo com o auditor, tal fato precisa ser reavaliado e acelerado.

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

A Companhia efetuou transações de empréstimos, que geraram uma despesa/custo de transação. Tal custo foi registrado diretamente no resultado do exercício. Entretanto, o custo deveria ser capitalizado e apropriado ao resultado pela taxa efetiva (TIR) da transação original, conforme previsto no CPC 08.

Nesse sentido, foi recomendado pelo auditor a revisão dos processos, considerando controles para embasar e garantir uma maior precisão das estimativas.

2. Situações que apresentam oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades de incorporação

a. Distratos com saldo incorretos: Foi identificado que a composição da saldo total de distratos de cada cliente é composta pelo “Saldos vencidos” somados ao “Saldo a vencer” dos mesmos. Entretanto, durante o procedimento de comparação com a carteira financeira do cliente antes de efetivado o distrato, foram identificadas divergências de valores. Um erro sistêmico foi identificado pela Companhia durante a avaliação de tal teste.

b. Distratos contabilizados fora da competência: Foram identificados distratos contabilizados fora do período contábil de competência devido ao processo atual efetuado pela Companhia, no qual o distrato só é contabilizado após completar o fluxo operacional interno o qual, por sua vez, inicia-se pela elaboração do contrato de distrato, passa por discussões entre as partes até obter-se sua versão final que é então encaminhada à contabilidade. Esse processo compromete o registro contábil tempestivo, dentro de seu período de competência, pois há alguns casos que podem levar até três meses para todo processo descrito até seu registro contábil.

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

d. Ineficiência do processo de acompanhamento de contingências: O monitoramento dos processos judiciais apresentou deficiência no que se refere à tempestividade e integridade na captura dos processos. Auditoria identificou processos judiciais informados por escritórios de advocacia, via resposta de circularização, que não constavam e/ou possuíam valores diferentes no mapa de contingências da Companhia.

Adicionalmente, foi identificada falha no controle de monitoramento das contingências no que diz respeito a processos transitados em julgado no qual a Companhia perdeu o processo e para os quais a auditoria identificou as seguintes situações:

- processos judiciais classificados no exercício anterior com probabilidade de perda remota, sem nenhuma justificativa pontual para que a Companhia tenha perdido no exercício atual.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

- processos que não foram localizados no mapa de contingência da Companhia dos exercícios anteriores, sem maiores justificativas.

Desta forma, foi recomendado que seja realizada a revisão de tais processos, a fim de sanar as situações ora identificadas.

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

A. Recomendações em relação à Companhia

1. Processo de elaboração das demonstrações contábeis:

Comentário da Administração: A Administração da Companhia reconhece algumas dificuldades no processo de elaboração das referidas demonstrações financeiras por parte da equipe responsável, notadamente quanto as divulgações nas notas explicativas. Informamos que já foram tomadas providências de reforço e substituição da equipe técnica responsável pelo processo de elaboração e revisão das demonstrações financeiras.

B. Recomendações com relação à Alphaville Urbanismo S.A:

1. Processo de monitoramento da aplicação da política de julgamentos e estimativas

a. Provisão para garantia

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

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

Comentário da Administração: A Administração da Companhia reconhece que houve atraso na implantação do processo de melhoria do controle interno relativo aos compromissos de IPTU dos lotes em estoques e tomará medidas para conclusão da melhoria de controle.

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

Comentário da Administração: A Administração da Companhia avaliou o efeito líquido do custo de transação ocorrido no período como irrelevante, razão pela qual adotou a prática mais conservadora de apropriar ao resultado, inclusive pelos custos atrelados ao controle do diferimento. De qualquer modo, reavaliaremos esse procedimento na eventualidade de novas transações.

2. Situações que apresentam oportunidade de melhoria nos processos relacionados as atividades de incorporação

a. Distratos com saldo incorretos

Comentário da Administração: Foi identificado que o erro sistêmico está localizado no relatório de distratos e não gera impacto financeiro para Companhia. Uma melhoria de sistema está em andamento para correção do relatório.

b. Distratos contabilizados fora da competência

Comentário da Administração: Tendo em vista que o distrato representa um novo contrato entre as partes e a necessidade da assinatura de todos no novo instrumento contratual, os administradores

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

reconheceram que em alguns casos pode haver morosidade nesse processo. Entretanto, entende que não há risco de distorção nas demonstrações financeiras uma vez que é constituída provisão para distratos que é revertida no mesmo momento da contabilização do distrato. A Companhia vai reavaliar o fluxo operacional.

c. Vendas contabilizadas sem recebimento

Comentário da Administração: A Companhia tem como política o registro contábil do contrato de venda somente após a confirmação do recebimento da parcela correspondente ao sinal (ato) da compra, podendo ser parcelado através de cheques pré-datados. Na eventualidade da não compensação dos cheques realiza-se o estorno contábil da venda.

d. Ineficiência do processo de acompanhamento de contingências

Comentário da Administração: A Companhia reconhece as situações apresentadas e irá revisar os procedimentos adotados juntos aos escritórios de advocacia de modo que o sistema de controle e gestão de processos judiciais seja atualizado tempestivamente.

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

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

5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Programa de integridade

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

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

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

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade:

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

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

- **Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais:** Aprovado pelo Conselho de Administração da Alphaville Urbanismo em 31 de janeiro de 2020, o Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais estabelece os padrões de conduta que devem ser seguidos por todos os fornecedores e parceiros comerciais da Alphaville Urbanismo em relação a todos os contratos e parcerias firmados com a Alphaville Urbanismo. O inteiro teor do Código de Conduta para Fornecedores e Parceiros Comerciais pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

- **Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 14 de dezembro de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos referentes ao recebimento e concessão de brindes, presentes, prêmios, hospitalidade e entretenimento. O inteiro teor da Política de Brindes, Presentes, Prêmios ou

5.4 - Programa de Integridade

Gratificações, Hospitalidade e Entretenimento pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

- **Política Anticorrupção:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 7 de maio de 2018, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política Anticorrupção tem por objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos de conduta estabelecendo orientações, deveres e responsabilidades de colaboradores e administradores, visando o desenvolvimento e a manutenção de uma cultura corporativa que respeite as disposições da legislação anticorrupção, essenciais para reduzir e mitigar risco de corrupção ou suborno. O inteiro teor da Política Anticorrupção pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

- **Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro:** Aprovada pela Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro tem por objetivo estabelecer as normas, procedimentos e controles internos em conformidade com as leis e regulamentos vigentes relacionados aos crimes de lavagem, ocultação de bens, direitos e valores ou de financiamento ao terrorismo. Nesse sentido, o gerenciamento voltado para mitigar tais riscos compreende, dentre outras medidas: (i) identificação e qualificação do perfil de clientes e demais envolvidos nas atividades desenvolvidas pela Alphaville Urbanismo; (ii) identificação do propósito e natureza das relações de negócios, assim como os beneficiários finais das operações; (iii) redução dos riscos de que os negócios, atividades e serviços prestados pela Alphaville Urbanismo sejam destinados à lavagem de dinheiro ou ao financiamento ao terrorismo; (iv) enquadramento e classificação das operações e clientes da Alphaville Urbanismo em categorias de risco; (v) identificação das operações e propostas de operações suspeitas do ponto de vista da lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras ("COAF"). O inteiro teor da Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

- **Política de Gestão de Consequências:** Aprovada pelo Comitê de Ética e Diretoria Executiva da Alphaville Urbanismo em 22 de agosto de 2017, cuja última revisão foi realizada em 21 de outubro de 2019, a Política de Gestão de Consequências possui as diretrizes a serem seguidas em situações de efetiva ou potencial violação aos princípios éticos assumidos pela Alphaville Urbanismo, bem como ao seu Código de Ética, políticas internas, manuais e procedimentos, de seu programa de *compliance*, leis e regulamentos aplicáveis. Além disso, a Política de Gestão de Consequências também visa contribuir com as medidas de prevenção, detecção, resposta e remediação de atos considerados como de não conformidade com as condutas esperadas e/ou aos preceitos éticos da Alphaville Urbanismo. O inteiro teor da Política de Gestão de Consequências pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

- **Política de COAF:** Aprovada pela Diretoria Administrativa e de Relações com Investidores da Alphaville Urbanismo em 14 de agosto de 2015, a Política de COAF possui os procedimentos a serem seguidos pela Alphaville Urbanismo, para observâncias das exigências do COAF, bem como leis e regulamentos aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro. O inteiro teor da Política de COAF pode ser acessado no site de relações com investidores <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

5.4 - Programa de Integridade

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

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

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

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

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

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

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

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

5.4 - Programa de Integridade

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

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

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

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

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

Objetivamente, a área de gestão de riscos é órgão competente para: (i) administrar o sistema de gerenciamento de risco; (ii) fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda; (iii) fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de Riscos; (iv) apresentar percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado; (v) propor limites para exposição aos riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao risco; (vi) supervisionar o processo de avaliação de riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar monitoramento constante de riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os riscos emergentes; (vii) acompanhar a Diretoria na implantação da Política de Gerenciamento de Riscos, por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas; (viii) avaliar os riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições; (ix) cumprir os limites de riscos aprovados pelo

5.4 - Programa de Integridade

Conselho de Administração; (x) comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e (xi) assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos.

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

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

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

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

5.4 - Programa de Integridade

pautada também em indicadores de mercado; e (iv) propor limites para exposição aos Riscos à Diretoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Código de Ética e Conduta foi formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020, e pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

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

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

5.4 - Programa de Integridade

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

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

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

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

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

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

- ***órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias***

Eventuais investigações a respeito de denúncias apresentadas e de potenciais irregularidades ou violações ao Código de Ética e Conduta deverão ser realizadas pelo Comitê de Ética da Companhia.

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

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

- (d) ***caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido***

Não aplicável. Conforme detalhado na presente Seção 5, possuímos regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública que a Companhia entender ser adequados ao seu porte, riscos correspondentes e ao volume de interações da Companhia com entes públicos e agentes do governo.

5.5 - Alterações significativas

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

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

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

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

5.6 - Outras informações relevantes

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

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	15/05/2012
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade por ações
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

6.3 - Breve Histórico

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

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

Nos termos de um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 21 de outubro de 2019, (i) a Companhia adquiriu, da Gafisa, 33.5% das ações ordinárias pertencentes à Gafisa e de emissão da Alphaville Urbanismo (que correspondem a 10,05% do total de ações de emissão da Alphaville Urbanismo); e (ii) a Alphaville Urbanismo resgatou 24.023.514 ações preferenciais de sua emissão pertencentes à Gafisa.

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

Atualmente, a Companhia está presente em 23 estados, além do Distrito Federal. Oferece aos clientes os modelos Alphaville - residencial de alto padrão com lotes médios de 400 m² - e o Terras Alpha – com lotes médios de 300 m², sempre com um mesmo padrão de qualidade, desenvolvido pela própria equipe da Alphaville Urbanismo. Além disso, desenvolveu as Cidades Alpha, que se caracterizam por concentrar todos os atributos de um centro urbano em uma mesma região. Para completar, os empreendimentos contam com as ações da Fundação Alphaville, que busca integração e promoção de boas práticas nas regiões onde atua.

Abaixo, confira alguns marcos na história da Alphaville Urbanismo:

- 1973: Lançamento do primeiro Alphaville em Barueri
- 1994: Fundação da Alphaville Urbanismo S.A.
- 1997: Inauguração do primeiro projeto fora de Barueri, em Campinas
- 1998: Inauguração da Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Belo Horizonte
- 2000: Expansão geográfica para o Paraná, Goiás, Bahia e Amazonas;
- 2006: Entrada da Gafisa na estrutura societária, com 60% das ações;
- 2009: Lançamento do primeiro projeto Terras Alphaville;
- 2013: Através da Companhia, fundos de investimento geridos por Pátria e Blackstone adquirem 70% da Alphaville Urbanismo
- 2015: Alphaville Urbanismo alcança o marco de 100 projetos lançados;
- 2016: Criação da marca corporativa Alphaville Urbanismo;
- 2017: Criação do Alpha Inova, focada em startups seletas e inovadoras;
- 2019: Fundos de investimento geridos por Pátria assumem as participações que

6.3 - Breve Histórico

Gafisa Blackstone detinham, direta ou indiretamente, na Alphaville Urbanismo

- 2020: Fundos de investimento geridos por Pátria consolidam as participações na Alphaville Urbanismo através da Companhia. Companhia passa a deter 100% das ações da Alphaville Urbanismo.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

6.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta Seção 6 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

7.1. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Visão Geral

Alphaville S.A.

A Companhia é uma holding de um grupo econômico que tem como atividade principal o desenvolvimento de loteamentos urbanos fechados através de sua controlada Alphaville Urbanismo.

Alphaville Urbanismo S.A.

A Companhia entende que a Alphaville Urbanismo é amplamente reconhecida, no desenvolvimento de loteamentos urbanos e condomínios fechados (*gated- communities*), por proprietários de classes média e alta¹, sendo a única empresa do segmento a estar presente em 23 estados e em mais de 70 cidades do país, assim como conforme pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa IdeaBR em 2017 e 2018, sendo a marca muitas vezes utilizada como sinônimo de condomínios fechados no Brasil. Já são mais de 46 anos no mercado, construindo uma história que ganha novas páginas a cada dia: atualmente, há mais de 180 projetos em desenvolvimento pela Alphaville Urbanismo e um *landbank* cujo potencial de venda é estimado em aproximadamente R\$ 17.000.000.000,00, considerando apenas o desenvolvimento de lotes, sendo que aproximadamente 62% de tal *landbank* corresponde a expansões de loteamentos existentes, ou em áreas próximas a tais loteamentos.

Desde a sua fundação, a Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, foi responsável pela urbanização de mais de 36.000.000 m2 em todo o Brasil nos últimos 10 anos², entregando empreendimentos referência em localização, moradia e desenvolvimento urbano sustentável, estruturados com base em seis pilares: (i) urbanismo único e diferenciado; (ii) conveniência para clientes e moradores; (iii) estrutura completa de lazer; (iv) completa integração com a natureza; (v) segurança; e (vi) alta qualidade construtiva.

Com 70% de *recall* de marca, de acordo com pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa IdeaBR em 2017 e 2018, a marca "Alphaville" é a mais reconhecida nacionalmente no mercado de urbanização e loteamento de empreendimentos imobiliários de alto padrão. Ademais, a marca também é reconhecida em pesquisas promovidas em 2016 pela Revista Época em conjunto com o site ReclameAqui, e em 2006 pelo site "Great Places to Work".

Tendo lançado mais de 130 empreendimentos, com mais de 60.000 lotes espalhados pelo Brasil, a Alphaville Urbanismo vem contribuindo para o desenvolvimento urbano do país por meio da transformação de grandes áreas em bairros planejados e da implantação de infraestrutura voltada para uma ocupação sustentável.

Entre os anos de 2016 e 2018 a Alphaville Urbanismo reduziu significativamente o volume de seus lançamentos imobiliários em função da grave crise econômica que o país viveu a partir de 2015. Em 2019, a Alphaville Urbanismo retomou seus lançamentos com em projetos localizados em (i) Montes Claros – MG, (ii) Uberlândia - MG, (iii) Eusébio – CE, na região metropolitana de Fortaleza, e (iv) Guarajuba – BA, no litoral norte de Salvador. Em 2020 a Alphaville Urbanismo lançou dois novos projetos, em São José dos Campos – SP e em Guarapari – ES. Todos os projetos lançados a partir de 2019 Alphaville Urbanismo apresentaram velocidade de vendas superior a 50% do total de lotes no lançamento. A margem bruta (que é o lucro bruto dividido pela receita operacional) destes empreendimentos foi de 49%, todos com baixa exposição de caixa. A margem bruta destes empreendimentos lançados está em linha com a margem bruta de apropriação histórica dos projetos lançados entre 2013 e 2016, que foi de 47% em média.

Em 2000, a Alphaville Urbanismo criou a "Fundação Alphaville", instituição sem fins lucrativos, que é a base do seu compromisso socioambiental, com o objetivo de estimular o desenvolvimento social e econômico das comunidades nas quais a Alphaville Urbanismo atua. A Fundação Alphaville,

¹ Reconhecimento da marca definida como a resposta à pergunta: "Qual empresa de condomínio fechado vem primeiro à sua mente?" Pesquisas realizadas em 2017 e 2018 pela IdeaBr em 48 cidades com 2.940 habitantes

² De 2009 a 2019

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

premiada 29 vezes, promove soluções para o desenvolvimento social e econômico da população regional, implantando, por exemplo, cursos capacitantes para jovens e adultos moradores da região onde determinado projeto é implantado. A Fundação Alphaville, presente em 23 estados brasileiros, já soma mais de 240 projetos realizados, com impacto direto sobre mais de 500 mil pessoas em todo o país, e tem contribuído ativamente para o desenvolvimento de territórios mais resilientes – sempre por meio da construção coletiva, da inclusão socioeconômica e da educação para sustentabilidade.

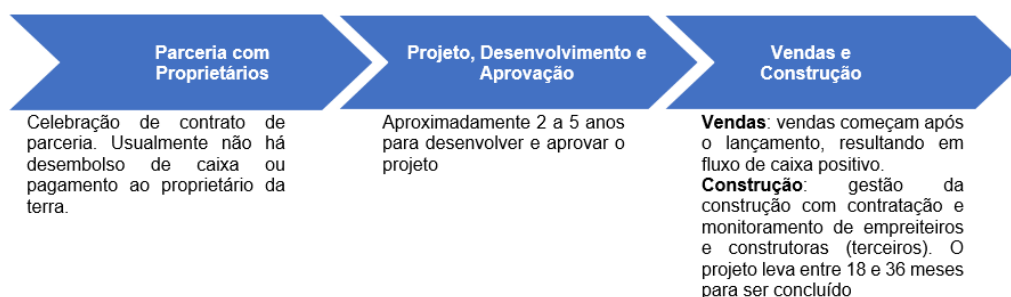
Modelo de Negócios

O modelo de negócio adotado pela Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, engloba seu envolvimento e atuação direta em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tais como: (i) identificação de regiões estratégicas e com alto potencial de demanda e crescimento; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos – os “terreneiros”; (iv) desenvolvimento do projeto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) contratação e gestão das atividades de empreiteiros e/ou construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; (vii) financiamento dos clientes; e (viii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com terreneiros e sócios até a finalização do empreendimento.

A Companhia é uma sociedade holding cuja principal controlada é a Alphaville Urbanismo, sociedade desenvolvedora de projetos imobiliários, responsável pela concepção e implantação de projetos de bairros planejados e condomínios fechados. Os projetos, na maioria das vezes, são desenvolvidos em parceria com o proprietário da área, que contribui com o terreno, enquanto a Alphaville Urbanismo é responsável pelos trabalhos e custos de desenvolvimento, construção e comercialização. A participação da Alphaville Urbanismo no capital social das entidades de propósito específico que gerenciam os nossos projetos geralmente varia entre 60% a 70%.

Sob esse modelo, a Alphaville Urbanismo normalmente não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos. Após o lançamento do projeto, uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento é financiada pelas próprias vendas das unidades, de forma que a exposição de caixa também é reduzida na fase de obras. Esse modelo de baixa exposição de caixa gera taxas internas de retorno sólidas para a Companhia.

Abaixo, segue fluxograma que sintetiza o modelo de negócios da adotado pela controlada da Companhia:

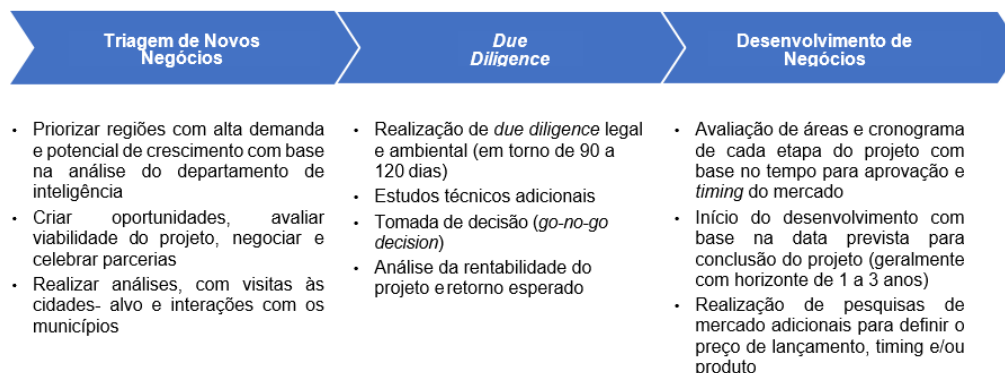


Desenvolvimento de Projetos

Ao longo das últimas décadas, a Alphaville Urbanismo criou um bem-sucedido processo de prospecção, avaliação, contratação e desenvolvimento de área, com vistas a (i) gerar eficiência de custo; (ii) demandar baixo comprometimento de caixa; e (iii) gerar alto retorno financeiro. A estratégia de gestão de *landbank* da Alphaville Urbanismo objetiva garantir a capacidade de lançar projetos em volume e qualidade sustentáveis a curto, médio e longo prazos.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

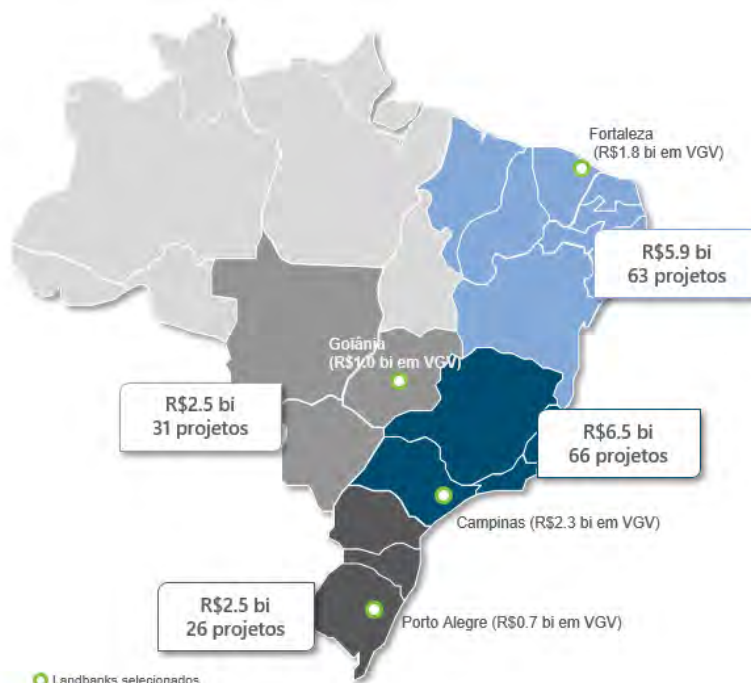
O processo de desenvolvimento de projetos da Alphaville Urbanismo pode ser sintetizado a partir do seguinte fluxograma:



Neste processo, a Alphaville Urbanismo adota determinados critérios para priorização de cidades, tais como:

- (i) cidades onde Alphaville Urbanismo já tem presença e marca forte;
- (ii) capitais em que a Alphaville Urbanismo ainda não esteja presente;
- (iii) cidades com mais de 350.000 habitantes ou que possuam, ao menos, 15 mil famílias “alvo”; e
- (iv) cidades com elevadas taxas de crescimento de população e renda.

O *landbank* da Alphaville Urbanismo está distribuído em diversas regiões do país, sendo (i) 165 fases de projetos distribuídos em 37 áreas metropolitanas; (ii) 127 fases de projetos distribuídos em 20 cidades “Top 50 – Cidades Mais Ricas” do país, de acordo com os dados da Urban Systems em estudo realizado em janeiro de 2020; e (iii) 128 fases de projetos distribuídos em 22 cidades “Top 50 – Cidades Mais Populosas” do país.



7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A Alphaville Urbanismo possui uma abordagem sistemática, criativa e inovadora para o desenvolvimento de projetos diferenciados, distribuídos em diferentes linhas de produto, conforme detalhado a seguir.

Nos últimos 3 anos, a Alphaville Urbanismo, realizou investimentos significativos no desenvolvimento de novas tecnologias de construção e monitoramento dos empreendimentos, como, por exemplo (i) utilização de *drones* para acompanhamento da construção e seleção do terreno; (ii) utilização de maquinário automatizado para pavimentação e terraplanagem, como forma de gerar maior redução de custos e melhoria na qualidade da construção dos empreendimentos; (iii) adoção de técnicas de construção com materiais pré-moldados e fôrmas de alumínio (*steel frame*), de forma a tornar o processo de construção padronizado e, conseqüentemente, mais produtivo e eficiente; e (iv) adoção de aplicativo de celular para acompanhamento da evolução da obra pelos clientes, de forma a fomentar o estreitamento do relacionamento entre a Alphaville Urbanismo e o cliente e aumentar o nível de satisfação do cliente.

Com relação aos gastos com materiais de construção, é importante ressaltar que, embora a atividade de construção abranja uma variedade extremamente grande de insumos, a cadeia de suprimentos da Alphaville Urbanismo é concentrada em um número relativamente pequeno de itens, sendo: (i) 58% dos gastos relacionados a infraestrutura (asfalto, terraplanagem, concreto e drenagem), (ii) 20% com construções (clube e portaria) e (iii) 22% com os demais custos de obra. Isso possibilita à Alphaville Urbanismo maior controle de custos e eficiência no processo de construção em todo o território nacional.

Linhas de Produtos

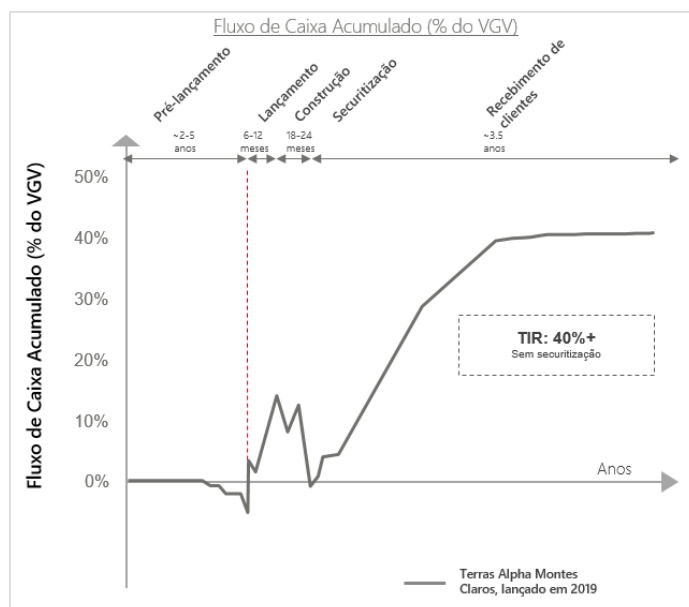
A linha de produtos da Companhia é composta por 3 tipos de empreendimentos que são desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo:

- “Alphaville”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m², área de lazer de 25 a 30 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$240 mil - com foco em clientes de alta renda (classe AA). Este produto equivale a 45% do Valor Potencial de venda dos loteamentos (“PSV”) do *landbank* atual da companhia;
- “Terras Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m² a 360 m², área de lazer de 12 a 15 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$180 mil - com foco em clientes de renda média-alta (classe A), equivale a 42% do PSV do *landbank* atual; e
- “Jardim Alpha”: (produto em desenvolvimento) empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 200 m² a 250 m², área de lazer de 6 mil metros quadrados, e tíquete médio de R\$100 mil - com foco em clientes de renda média (classe B) equivale a 13% do PSV do *landbank* atual.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Modelo Financeiro

Historicamente, um projeto típico desenvolvido pela Alphaville Urbanismo apresenta um fluxo de caixa que pode ser visualizado no gráfico a seguir:



- Desde a contratação da área até o pré-lançamento do projeto, os principais gastos realizados pela Alphaville Urbanismo são referentes a estudos, projetos e licenciamentos;
- No pré-lançamento os gastos aumentam em função das despesas de marketing, vendas e/ou impostos e taxas pagas aos órgãos municipais, estaduais e/ou federais e/ou cartórios, entre outros;
- Entre o lançamento e o início das obras, o fluxo de caixa do projeto fica positivo em função dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes;
- Durante o período de obras, o fluxo de caixa se inverte, podendo inclusive demandar aporte de recursos pela Alphaville Urbanismo, tendo o final da obra como pontomínimo;
- Após a entrega do empreendimento, o fluxo de caixa se inverte novamente em função do término dos gastos com obras e a continuação dos recebimentos dos pagamentos dos clientes.

Nos últimos 5 anos, a Alphaville Urbanismo aperfeiçoou o seu modelo de negócios, sendo um dos pilares fundamentais a redução da exposição de caixa no nível dos projetos, principalmente durante a fase de obras.

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

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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

Ano	VGv lançado (em milhões de R\$)	VSO (%)	Empreendimentos lançados
2009	402	67	9
2010	725	63	13
2011	879	67	9
2012	1,303	70	16
2013	133	61	17
2014	655	68	10
2015	870	77	8
2016	133	24	2
2017	76	31	1
2018	0	0	0
2019	321	69	4
2020 (até 30/junho)	224	63	2

Ademais, o estoque de lotes de projetos entregues e em construção, medido em Valor Geral de Vendas (VGv), se comportou da seguinte maneira de 2017 a 2020 no final do período (em milhões de reais):

VGv em estoque:

Em 31 de dezembro de 2017	853
Em 31 de dezembro de 2018	572
Em 31 de dezembro de 2019	323 ⁽¹⁾
Em 30 de junho de 2019	454
Em 30 de junho de 2020	397 (sendo 169 em lançamentos recentes, de 2019 e 2020, e 228 referentes aos demais empreendimentos)

⁽¹⁾ Estoque em dez/19 não considera o pré lançamento de SJC

As vendas, nos anos de 2017 a 2020 também se deram em períodos mais curtos ao longo dos anos, conforme a tabela abaixo:

Em 31 de dezembro de 2017	57%
Em 31 de dezembro de 2018	67%
Em 31 de dezembro de 2019	69%
1º Semestre de 2019	64%
2º Semestre de 2019	76%
1º Semestre de 2020	78%

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

Pontos Fortes

Liderança com reconhecimento icônico da marca

A marca "Alphaville" é a de maior reconhecimento no setor de loteamentos urbanos fechados no Brasil (pesquisa IdeaBR de 2017 e 2018), possuindo excelente reputação em razão da qualidade e localização de seus empreendimentos. Ao longo de seus mais de 46 anos de existência, a Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, construiu uma marca nacionalmente reconhecida como sinônimo de excelência em loteamentos residenciais, sendo frequentemente diferenciada de seus concorrentes em razão da qualidade de seus projetos, de seus diferenciais urbanísticos e construtivos, da ênfase e preocupação em relação aos aspectos socioambientais e cumprimento dos prazos de entrega das obras. Esta reputação conquistada ao longo de décadas permite que a Alphaville Urbanismo se diferencie em todas as suas linhas de produto.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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

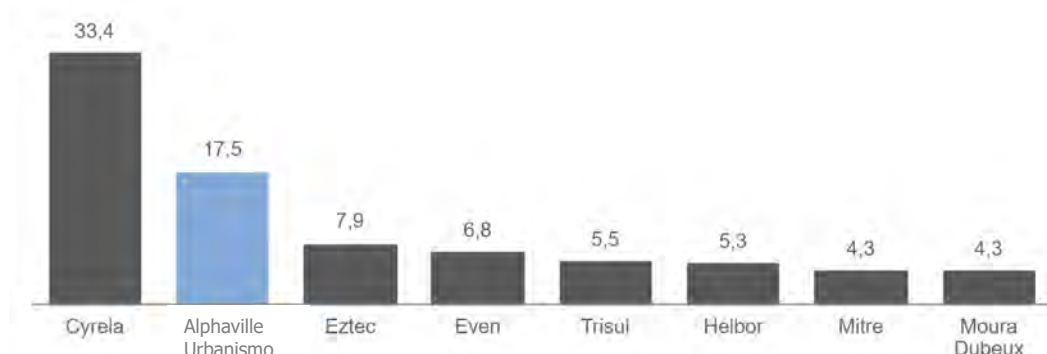
A Companhia entende que a marca “Alphaville” é vastamente reconhecida entre os proprietários de áreas, tornando-se uma importante vantagem competitiva na atração e concretização de novas parcerias com proprietários de terras, principalmente pela alta velocidade de comercialização e rentabilidade de seus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

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

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

Landbank

A Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, possui atualmente mais de 150 projetos sob estudo e/ou desenvolvimento em diversas regiões do país, o que representa um *landbank* de aproximadamente R\$17.000.000.000,00 em potencial de venda atribuível à Alphaville Urbanismo, principal controlada da Companhia, conforme sua estimativa. Essa estimativa considera apenas as vendas de lotes. A Alphaville Urbanismo S.A. possui um dos maiores *landbanks* quando comparado a outros *players* do setor, conforme o gráfico abaixo, (em R\$ bilhões) e elaborado pela Alphaville Urbanismo:



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

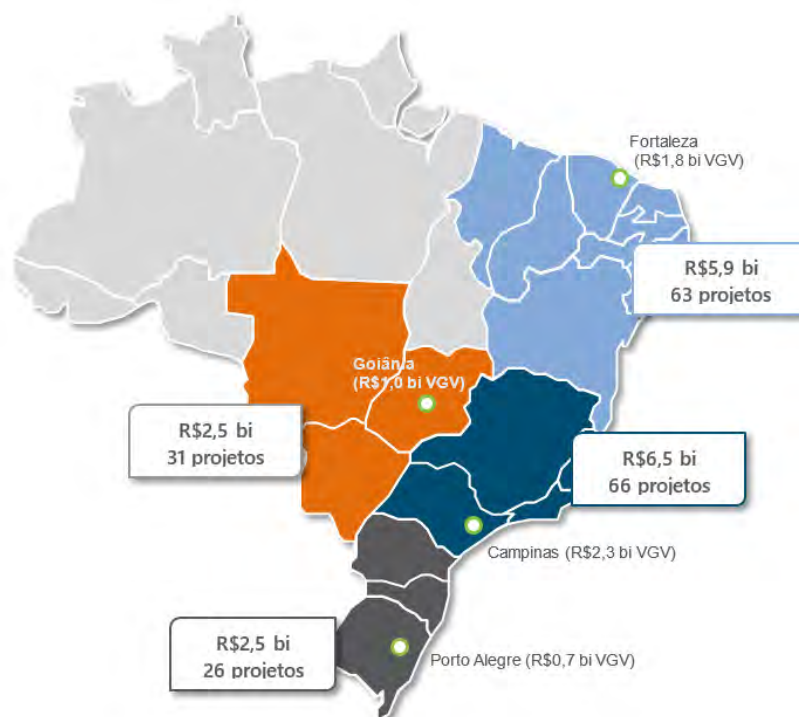
O tamanho e a qualidade do *landbank* permitem que a Alphaville Urbanismo possa se beneficiar do novo ciclo do mercado imobiliários que ora se inicia. Esse *landbank* garante também que a Alphaville Urbanismo esteja bem posicionada e tenha condições de lançar projetos de alta qualidade nos mercados-alvo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

Para os próximos 5 anos, a Alphaville Urbanismo possui um *landbank* com projetos em fase de aprovação, no montante de, aproximadamente, R\$3.165.000.000,00, atribuível à Alphaville Urbanismo. O efetivo lançamento destes projetos depende da aprovação final e da demanda de mercado.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Modelo de negócio “asset light”

Com um modelo de negócios “asset light”³, a Alphaville Urbanismo, via de regra, não precisa desembolsar recursos para a aquisição de terrenos nos quais irá desenvolver seus projetos. Essa característica, aliada à estratégia da Alphaville Urbanismo para minimizar a exposição de caixa no nível dos projetos, permite que os projetos apresentem baixo custo de carregamento do terreno. Dessa forma, os projetos têm potencial para apresentar elevadas taxas de retorno e altos múltiplos sobre o capital investido.



Expertise na identificação e licenciamento de áreas

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

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

Track-Record no desenvolvimento e entrega de empreendimentos

Com mais de 46 anos de atuação, a Alphaville Urbanismo já entregou mais de 130 empreendimentos em mais de 70 cidades do país, em 23 estados. Nos últimos 10 anos, foram mais de oitenta projetos entregues, enquanto nos últimos 5 anos, foram mais de 50 empreendimentos, em mais de 30 cidades.

³ Afirmação traduzida, que significa “leve em ativos”, e decorre do modelo de negócios da Companhia, no qual inexistia a necessidade de aquisição de terrenos por parte da Companhia.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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

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

Isso se dá pela padronização dos projetos e pela capacidade de controle cadeia de suprimentos. Esses fatores permitiram com que a Alphaville Urbanismo entregasse os últimos 79 projetos com mais de 8% de economia em relação ao custo original corrigido pelo INCC.

Em 2019, em relação aos empreendimentos de Uberlândia, Montes Claros e Ceará, a Alphaville Urbanismo realizou lançamentos totalizando R\$ 136 milhões de VGV a valor presente (VGV-PV), com VSO de 54.6% (24% se considerado o estoque finalizado). Em 2020, em relação aos empreendimentos de São José dos Campos e Guarapari, lançamentos em VGV-PV totalizaram R\$ 163 milhões, com VSO de 64% (38% considerando o estoque finalizado). Ainda, comparando as primeiras metades de 2019 e 2020, os volumes de distrato em VGV-PV (R\$ 97 milhões e R\$ 66 milhões, respectivamente), diminuíram em 31.7% e representaram apenas 4% dos recebíveis da Alphaville Urbanismo. Enquanto isso, nos mesmos períodos, vendas em VGV-PV subiram 27.1% (de R\$ 74 milhões para R\$ 94 milhões), uma vez que houve relevante recuperação do inventário.

Ainda, em relação a seus empreendimentos lançados desde 2019:

Nome do empreendimento	VGV Total (em milhões de R\$)	Margem Bruta (%)	TIR (%)	MOIC	Lotes
Uberlândia	71	47	28	4.5	481
Ceará	78	49	52	8.53	659
São José dos Campos	102	48	59	12.89	571
Montes Claros	71	51	73	9.31	339
Guarajuba	101	44	77	7.99	169
Guarapari	121	44	44	8.3	273

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

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

Produtos diferenciados

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

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

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

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

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

das características que marcam os produtos da Alphaville Urbanismo em todo Brasil, em todos os projetos.

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

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

Modelo de negócio e processo de administração integrados

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

O envolvimento direto da Alphaville Urbanismo, por meio de suas controladas, em todas as etapas propicia (i) melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) melhor controle de qualidade dos fornecedores de matérias-primas, empreiteiras e demais prestadores de serviços relacionados ao projeto; e (iii) possibilidade de desenvolvimento de relacionamento de longo prazo com fornecedores e prestadores de serviços.

DNA inovador

A Alphaville Urbanismo é pioneira⁴ na indústria imobiliária em estruturar programas de inovação corporativa. Em 2017, a Alphaville Urbanismo criou o AlphaNova, o primeiro programa de conexão com startups do mercado. Desde então, mais de 270 startups já se conectaram com a Alphaville Urbanismo e 30 pilotos já foram rodados. Atualmente, mais de 15 startups são parceiras da Alphaville Urbanismo e auxiliam na busca da melhoria contínua dos processos e operações da Alphaville Urbanismo.

Em 2018, após o sucesso do AlphaNova, foi lançado o AlphaLabs, o programa de intraempreendedorismo voltado para buscar melhorias através das ideias dos colaboradores. Mais de 60 colaboradores participaram, e 4 projetos foram selecionados para serem implementados. Uma delas foi o Alpha Properties, uma plataforma de venda de sobras de materiais gerados nas obras para outras obras ou até mesmo conectados a uma plataforma de leilão. Até hoje mais de 700 mil reais já foram gerados de economia para Companhia, além de reduzir o desperdício e contribuir com a sustentabilidade ambiental.

Em 2019 foi lançado um novo programa de inovação, desta vez voltado para o empreendedorismo social, o AlphaLabs Social – uma iniciativa da Fundação Alphaville para gerar inovação de impacto social através dos jovens formados pelo programa Jovem Sustentável em Fortaleza. Atualmente o programa está em fase de implementação. Serão escolhidos 4 projetos para serem investidos e implementados, tendo os jovens como principais empreendedores neste processo.

Inovação faz parte do dia a dia da Companhia. Desta forma, a Companhia, através dos projetos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo, se mantém na vanguarda do desenvolvimento imobiliário brasileiro, seja na entrega de projetos cada vez mais modernos e sustentáveis, seja no ganho de eficiência construtiva e operacional, ou na melhoria da experiência do cliente.

Em função de todos os fatores acima descritos, entendemos que a Companhia possui claros diferenciais competitivos no mercado. O longo período e complexo processo de aprovações, a força da marca, o histórico comprovado e *landbank* vasto e diversificado tornam o negócio da Companhia difícil de ser replicado, sobretudo na escala em que operamos.

⁴ <https://www.projetodraft.com/a-pioneira-alphaville-urbanismo-quer-inovar-de-forma-colaborativa-e-potencializar-o-senso-de-comunidade/>

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Em matéria de inovação, a Alphaville Urbanismo também promove o uso de veículos elétricos, a instalação de painéis solares, bem como a construção de sistemas de reutilização de água. No caso do empreendimento de Guarajuba, a Alphaville Urbanismo coopera com o Instituto Tamar, promovendo a proteção à natureza e fauna local.

Sólida estrutura de governança corporativa e administração experiente

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

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

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

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

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

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

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

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

Oportunidades

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Continua busca e contratação de landbank de alta qualidade para o desenvolvimento de seus projetos

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

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

Plataforma de Casas

A Alphaville Urbanismo avalia constantemente novas oportunidades de negócios e de diversificação do portfólio de produtos e serviços desenvolvidos, sempre com vistas a propiciar um atendimento completo aos seus clientes.

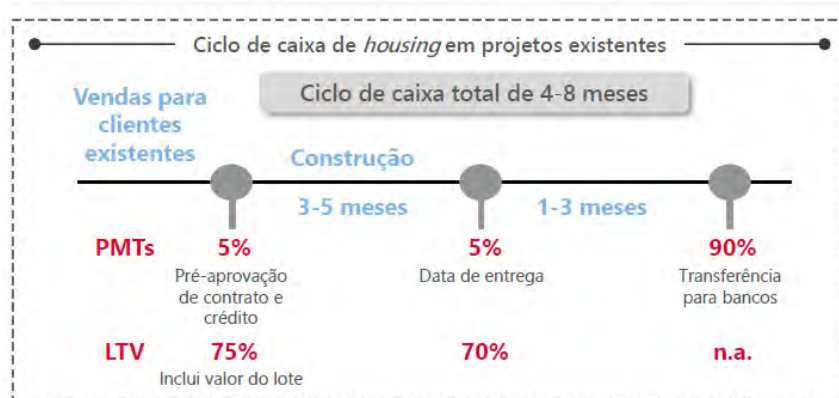
Nos últimos meses, a Alphaville Urbanismo tem investido significativamente no entendimento do mercado de construção de casas para seus clientes. Pesquisas de mercado revelam que 72% das pessoas interessadas em um imóvel preferem casas a apartamentos e que 67% dos atuais clientes Alphaville que ainda não construíram tem interesse em fazê-lo. Adicionalmente, o preço de uma casa Alphaville, quando comparado a um apartamento de padrão similar, tende a ser substancialmente mais baixo.

Com base nesses fatos, a Companhia está investindo no oferecimento, pela Alphaville Urbanismo e suas controladas, de uma solução habitacional completa aos seus clientes, de modo que, além da aquisição do lote, eles possam adquirir soluções completas para suas moradias, incluindo a construção de suas casas e a contratação de financiamentos imobiliários de longo prazo.

<u>Nova Esplanada 5 – Sorocaba</u>	<u>3 diferentes tamanhos com opções personalizadas</u>
# de lotes: 598 dos quais 99 terão casas - VGv de lotes: R\$148mm - VGv de casas: R\$94mm¹ - VGv (100% casas): R\$566mm¹ - Lançamento no 4T20 - Preço médio de m²: R\$5.250¹	 Casa grande - Piso térreo e primeiro andar - Área total: 200 m²  Casa média - Downhill house - Área total: 180 m²  Casa pequena - Apenas piso térreo; - Área total: 150 m²

<u>Nova Esplanada 3 e 4 – Sorocaba</u>	
# de lotes: 1.073 % vendido: 99% <u>Lotes sem casa: 845</u> - VGv potencial: R\$566mm¹ - Parceria para financiamento de construção e financiamento ao cliente com Jera - Preço médio por m²: R\$4.166²	

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



Fonte: Companhia

A Plataforma de Casas também proporcionará o encurtamento do ciclo de ocupação dos projetos, uma vez que clientes que não possuam o conhecimento necessário para realizar a contratação de empreiteiros e arquitetos ou não tenham disponíveis os recursos financeiros, poderão utilizar a plataforma para construção mais célere da moradia, o que seria um estímulo adicional para venda de lotes remanescentes de determinado projeto e o lançamento de novas fases.

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

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

Financiamento da aquisição das unidades pelos clientes

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

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

A tabela de vendas típica envolve um sinal de negócio de 15% a 20%, e o saldo financiado em até 120 meses com juros de até 12% a.a. na tabela PRICE, acrescido de correção monetária pelo IPCA ou IGPM.

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

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

A Companhia entende que a recente redução da taxa de juros aumenta a capacidade de compra de seus clientes, e com isso, a tendência de aumento do número de famílias com renda suficiente para comprar seus produtos.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Para melhor capturar essa mudança de taxa de juros estrutural e os benefícios a seus clientes, a Companhia, por meio da Alphaville Urbanismo, também tem como estratégia buscar e/ou desenvolver mecanismos de financiamento que sejam mais atrativos aos clientes e demandem menor consumo de caixa. Nesse sentido, a Companhia, por meio da Alphaville Urbanismo, tem avaliado o possível desenvolvimento de parcerias com *fintechs* e outras instituições financeiras objetivando a concessão de financiamento a seus clientes.

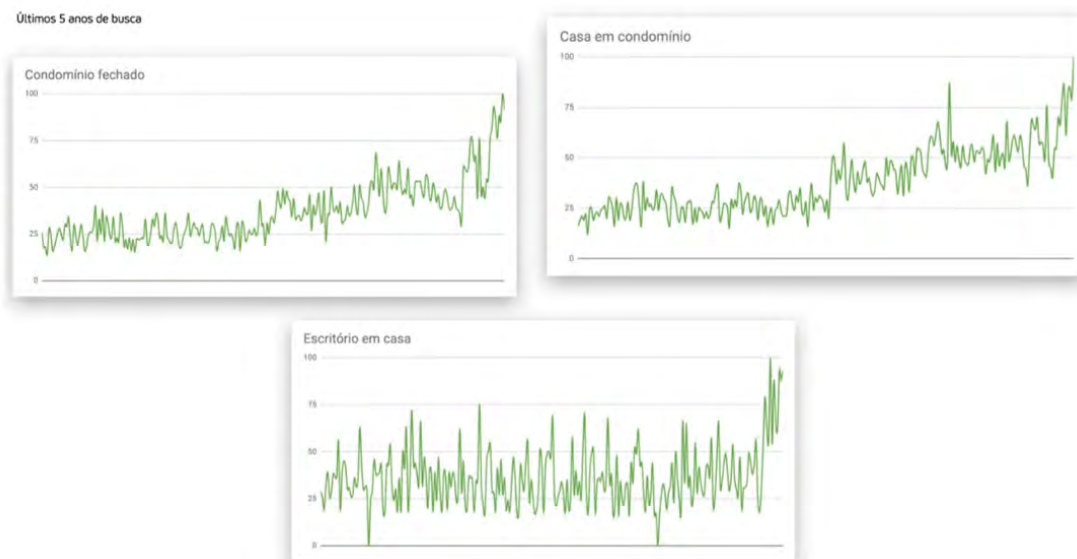
Ademais, em 30 de julho de 2020, a Caixa Econômica Federal (“CEF”) divulgou mudanças na linha de financiamento de Lote Urbanizado e a oferta de taxas de juros diferenciadas para modalidades de Construção Individual.

Ambas as modalidades contam com *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”) e reajuste pela Taxa Referencial (“TR”), e foram disponibilizados para contratação a partir de 3 de agosto de 2020. Para mais informações sobre a modalidade de financiamento da CEF, ver seção 10.9 deste Formulário de Referência.

Fortalecimento dos produtos da Alphaville Urbanismo pós COVID-19

A Companhia acredita que os produtos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo tendem a sair mais fortalecidos após a pandemia da COVID-19. Diversos artigos e matérias na mídia ao longo dos últimos meses vêm destacando uma crescente preferência de consumidores por casas, especialmente em condomínios fechados, em função dos atributos desses produtos, tais como espaços maiores, maior contato com a natureza, segurança etc. Com a pandemia, diversas empresas adotaram o regime de home office para seus funcionários, facilitando o trabalho remoto. Diversas empresas vêm anunciando que, mesmo ao término da pandemia, pretendem adotar ou permitir algum grau de trabalho remoto aos seus funcionários. Nesse cenário, a Companhia acredita que os consumidores buscarão produtos que proporcionem maior qualidade de vida, principalmente tendo em vista a possibilidade de um menor ou menos frequente deslocamento de casa ao ambiente de trabalho.

Essa tendência de busca por esse tipo de produto, especialmente casas em condomínio, já pode ser amplamente percebida através do gráfico abaixo, que demonstra as pesquisas no buscador Google pelo termos “Casa em condomínio” e “Condomínio fechado”. Tendo em vista que a Alphaville Urbanismo é a maior referência nesse mercado, a Companhia acredita que tem muito a se beneficiar nesse novo cenário, conforme o gráfico abaixo:



7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Impacto do COVID-19

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 poderá 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 trimestrais da Companhia referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 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.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais impactos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

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.

Em relação aos impactos financeiros, o caixa financeiro da Companhia foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Companhia continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDC, totalizando R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no mesmo período. Ademais, o fluxo de caixa operacional, sofreu impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março de 2020. A Companhia observou também uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes, minimizando assim a redução das entradas de caixa nos primeiros meses da pandemia.

Em contra partida 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 temporária. O resultado destas medidas foi uma redução de nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e junho de 2020.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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.

Assim, 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 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 pela Companhia foi alterada devido ao fechamento, por tempo indeterminado, de todos os escritórios e stands de venda da Companhia. Decorrido o período inicial de lockdown, e de acordo com as diretrizes governamentais de funcionamento, o escritório retomou suas atividades, limitando-se a 50% de sua capacidade máxima.

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. Também de acordo com o decorrer do período inicial de lockdown e observadas as diretrizes governamentais de reabertura, o processo de vendas ocorre de maneira híbrida, tanto física quando digital.

Até o momento dos oito stands de venda da Companhia quatro já foram reabertos, três estão operando com horário marcado e um segue fechado, respeitando todas as normas e instruções das autoridades locais.

Ademais, em complemento aos eventos recentes acima listados, a Companhia aprovou em 20 de julho de 2020, novo Plano de Ações, onde 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, condicionado ao cumprimento de determinadas condições. No âmbito do grupamento ocorrido em 22 de setembro de 2020, e conforme previsto no Plano, a liquidação das Ações Diferidas, no evento de sua ocorrência, será feita com títulos "EX", ajustando-se a quantidade de Ações objeto de cada Ação Diferida proporcionalmente ao percentual do grupamento em novas ações. Em caso de fração de Ações, o número de Ações a serem entregues será arredondado para o número inteiro de Ações imediatamente superior. Para mais informações sobre o grupamento de 22 de setembro de 2020, ver a seção 17.3 deste Formulário de Referência. Para mais informações sobre o Plano de Ações Diferidas, ver a seção 13.4 deste Formulário de Referência.

Para mais informações me relação aos procedimentos de segurança e reabertura realizados pela Companhia, verificar Seção 10.9 deste Formulário de Referência.

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.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Com o *lockdown* a partir de março de 2020, e consequente fechamento dos stands de vendas, a companhia teve redução de vendas no mês de abril, e postergação dos lançamentos previstos inicialmente para o 2º trimestre de 2020, reduzindo 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, o volume de vendas de estoque recuperou nos meses de maio e, principalmente, junho de 2020.

Nestes termos, em relação à venda de estoque, em comparativo mensal, a Companhia teve recuperação no número de vendas, conforme a tabela abaixo:

MÊS (2020)	VENDAS (VGV) MENSAIS DE ESTOQUE (EM MILHÕES DE R\$)
Janeiro	11.9
Fevereiro	10.9
Março	10.5
Abril	6.0
Maio	10.3
Junho	26.2

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.

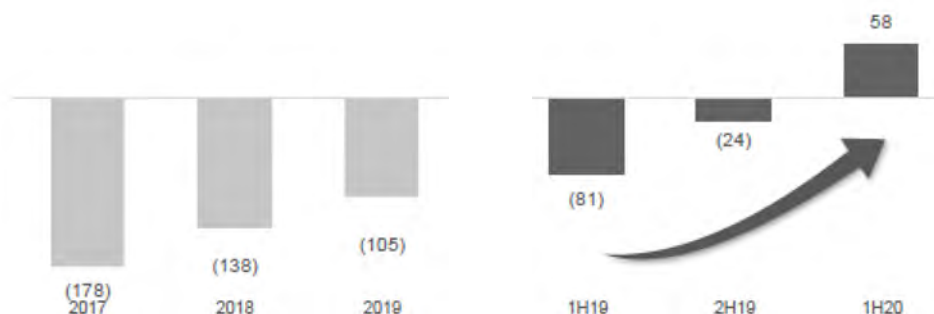
Com relação às despesas, a Companhia restringiu novas contratações de produtos/serviços, aumentou a periodicidade do comitê de caixa para diária, renegociou prazo de pagamento com fornecedores, aderiu às novas políticas tributárias dos governos federal/estadual e municipal e negociou carências com nossos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

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 em 30 de junho de 2020 conforme tabela abaixo. Importante mencionar que o volume de vendas contratadas no 1º semestre de 2020 se manteve em linha com as vendas contratadas do 1º semestre de 2019.

	30/06/2020	2018	2019	2017
	(em milhares de reais)			
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Recebíveis	57.994	-105.083	-138.970	-178.241
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-47.374</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Operações de Cessão de Direitos Creditórios</i>	<i>105.368</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</i>

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nos termos das tabelas abaixo, a evolução do Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Recebíveis em termos anuais e semestrais, conforme demonstrações financeiras (em R\$ milhões):



Não obstante, a Companhia acredita que os produtos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo tendem a sair mais fortalecidos após a pandemia da COVID-19. Diversos artigos e matérias na mídia ao longo dos últimos meses vêm destacando uma crescente preferência de consumidores por casas, especialmente em condomínios fechados, em função dos atributos desses produtos, tais como espaços maiores, maior contato com a natureza, segurança, etc.

Com a pandemia, diversas empresas adotaram o regime de home office para seus funcionários, facilitando o trabalho remoto. Diversas empresas vêm anunciando que, mesmo ao término da pandemia, pretendem adotar ou permitir algum grau de trabalho remoto aos seus funcionários. Nesse cenário, a Companhia acredita que os consumidores buscarão produtos que proporcionem maior qualidade de vida, principalmente tendo em vista a possibilidade de um menor ou menos frequente deslocamento de casa ao ambiente de trabalho.

PONTOS FRACOS, OBSTÁCULOS E AMEAÇAS

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

Outros desafios estão relacionados aos fatores provenientes dos impactos causados pela pandemia do COVID-19.

Para maiores informações, favor verificar a seção 4 deste Formulário de Referência, na qual constam os fatores de risco relacionados à Companhia e às suas atividades.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

7.1.a - Informações de sociedade de economia mista

Não aplicável, pois não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

7.2 - Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações

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

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

a. produtos e serviços comercializados;

As receitas da Companhia decorrem principalmente do segmento de desenvolvimento de loteamentos fechados, que é a principal atividade da controlada Alphaville Urbanismo.

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

O único segmento operacional divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 é o segmento de “venda de lotes”, que engloba todas as atividades descritas no item 7.1 deste Formulário de Referência.

A venda de lotes pela controlada Alphaville Urbanismo engloba a comercialização de 3 (três) tipos de empreendimentos, sendo que o terceiro ainda encontra-se em fase de desenvolvimento:

- “Alphaville”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m², área de lazer de 25 a 30 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$240 mil - com foco em clientes de alta renda (classe AA). Este produto equivale a 45% do Valor Potencial de venda dos loteamentos (“PSV”) do *landbank* atual da companhia;
- “Terras Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m² a 360 m², área de lazer de 12 a 15 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$180 mil - com foco em clientes de renda média-alta (classe A), equivale a 42% do PSV do *landbank* atual; e
- “Jardim Alpha”: (produto em desenvolvimento) empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 200 m² a 250 m², área de lazer de 6 mil metros quadrados, e tiquete médio de R\$100 mil - com foco em clientes de renda média (classe B) equivale a 13% do PSV do *landbank* atual.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

7.3 - Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 7.2, descrever:

a. características do processo de produção;

A Companhia não produz produtos ou serviços dos segmentos operacionais. Conforme divulgado no item 7.2, as informações abaixo referem-se à controlada Alphaville Urbanismo, cujo negócio está focado essencialmente na atividade de loteamento de empreendimentos imobiliários e envolve a identificação de terrenos, a celebração de contratos de parceria com os proprietários dos terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de lotes residenciais e comerciais.

Identificação de terrenos e celebração de contratos de parceria

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

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

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

Desenvolvimento e Aprovação do Projeto

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

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

O processo de aprovação e licenciamento é totalmente conduzido por equipes formadas internamente pela Alphaville Urbanismo, e a Alphaville Urbanismo continua investindo na formação de profissionais completos, com conhecimentos de legislação, urbanismo, produto, gestão de projetos, e outras competências fundamentais para essa área.

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

Vendas e Marketing

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

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

Historicamente, a Alphaville Urbanismo tem demonstrado alta velocidade de vendas em seus projetos, o que reduz a exposição de caixa durante a obra, conforme gráfico abaixo.



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

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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

Construção

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

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

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

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

b. características do processo de distribuição;

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

c. características dos mercados de atuação, em especial:

(c) Características dos mercados de atuação

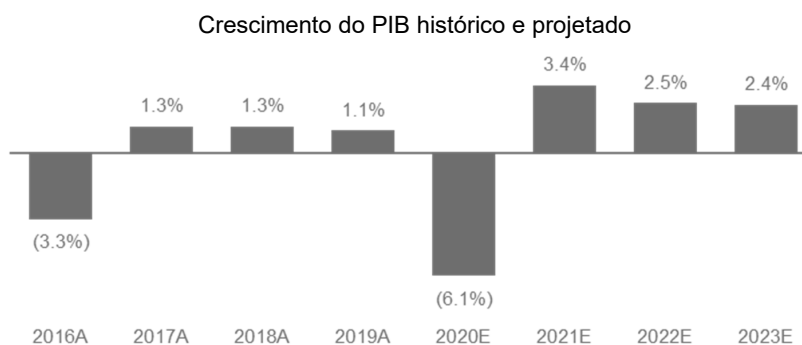
O Brasil, apesar de ter um dos maiores mercados imobiliários da América Latina, ainda possui muito espaço para crescer, baseando-se no aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional, expansão da renda familiar, recuperação econômica, déficit habitacional, entre outros.

Além disto, a queda na taxa de juros, que se encontra na mínima histórica, o surgimento do mecanismo de alienação fiduciária de bens imóveis e a expansão do crédito imobiliário impulsionam o setor.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

i. Perspectivas de crescimento da economia brasileira

Durante o ano de 2016, a economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica, que gerou, por consequência, um impacto negativo no setor imobiliário. Entretanto, as projeções do Banco Central desde 2017 evidenciam uma retomada no crescimento do PIB do Brasil, atrelado à inflação abaixo do centro da meta nos próximos anos.



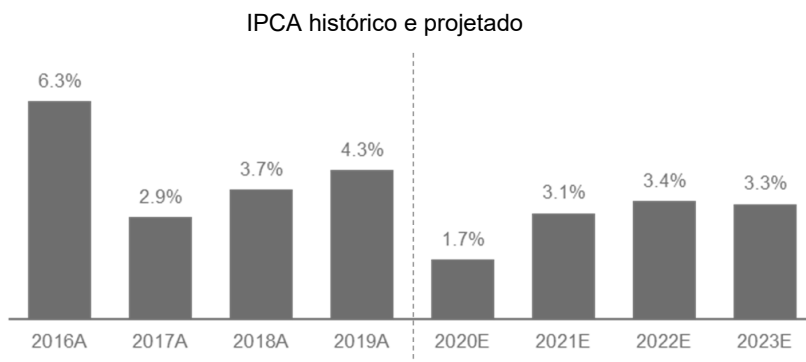
Fonte: Banco Central do Brasil, fevereiro de 2020

Aliado ao crescimento do PIB esperado, espera-se também que a taxa de desemprego já tenha atingido seu ponto máximo do período e esteja em tendência de queda. Tal queda do desemprego tende a favorecer a retomada do segmento imobiliário.



Fonte: IBGE

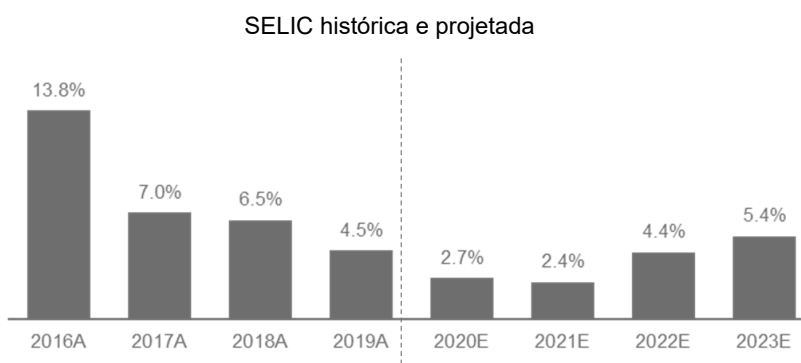
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Banco Central do Brasil, fevereiro de 2020

Cenário de crédito positivo dos próximos anos

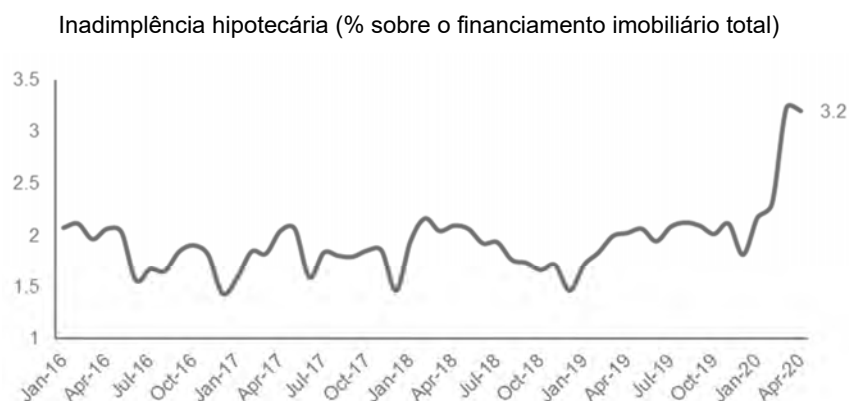
A retomada da economia do Brasil combinado às expectativas de manutenção da inflação em patamares considerados baixos pelo Banco Central deve permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito no Brasil. Com isso, a taxa Selic tende a cair nas próximas reuniões do COPOM, permitindo a expansão do financiamento imobiliário e a redução nos juros hipotecários.



Fonte: Banco Central do Brasil, fevereiro de 2020

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Ainda, de modo geral, identifica-se uma tendência de queda da inadimplência hipotecária.



Fonte: Banco Central do Brasil, fevereiro de 2020

a. Demanda Imobiliária

Há uma grande expectativa de aumento da demanda por habitações, o que tem impacto direto no interesse por terrenos, sendo os 4 (quatro) principais fatores: (I) taxa de crescimento populacional; (II) crescimento da renda familiar; (III) número de pessoas por moradia; e (IV) alteração na pirâmide etária.

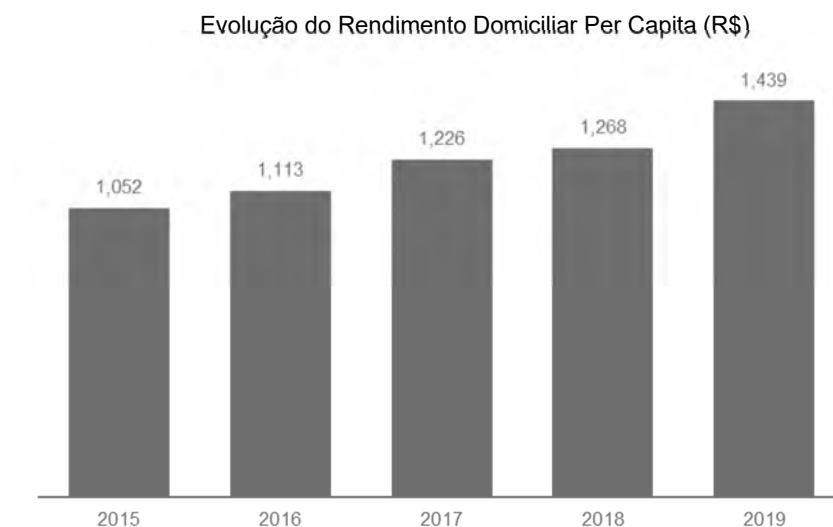
- I) Taxa de crescimento da população: Segundo o IBGE, no ano de 2030, a população brasileira crescerá 8% em comparação com 2018, significando que chegará a cerca de 225 milhões de habitantes. Dado tal projeção, o aumento do número de moradias é imprescindível para atender as famílias que se formarão.



Fonte: IBGE

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

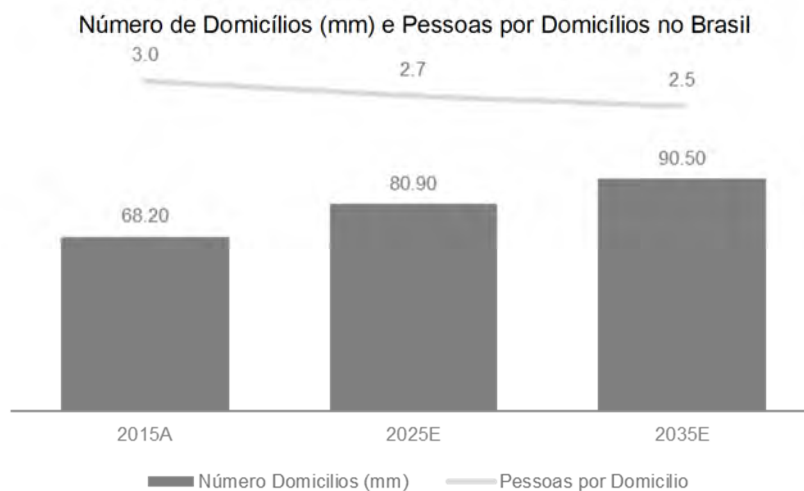
- II) Crescimento da renda familiar: Entre os anos de 2014 e 2018, apesar da forte crise enfrentada pelo país, houve uma forte evolução da renda familiar per capita, chegando a um crescimento de cerca de 30% no período fazendo com que haja uma perspectiva de aquecimento do mercado imobiliário e, conseqüentemente, o aumento da demanda por terrenos.



Fonte: IBGE, novembro de 2019

- III) Número médio de pessoas por moradia: De acordo com o estudo da Ernest Young, baseado em dados do IBGE, espera-se que nos próximos anos haja uma diminuição do número de pessoas por domicílios no Brasil. Desse modo, há uma expectativa que o crescimento da demanda por habitações cresça a um nível ainda mais alto que o crescimento populacional.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

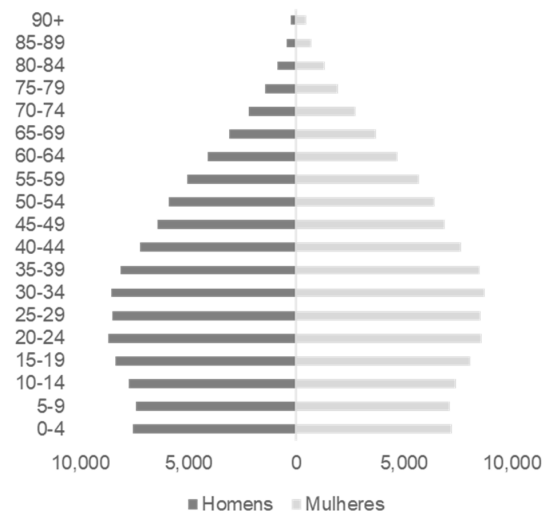


Fonte: Ernst&Young e IBGE

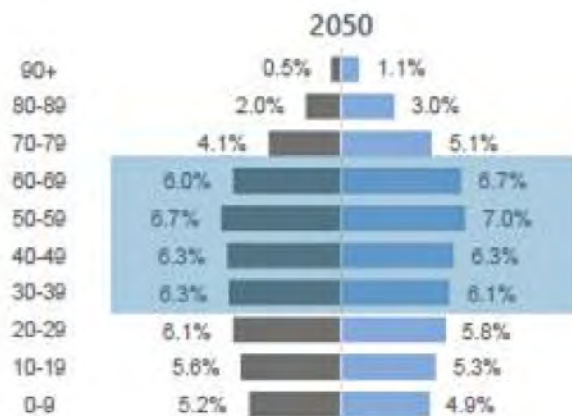
IV) Alteração na pirâmide etária: A pirâmide etária vem se alterando significativamente nos últimos anos, com perspectivas para mudar ainda mais. A população que hoje é majoritariamente jovem (15 a 29 anos), equivalente a cerca de 24% da população brasileira segundo o IBGE, envelhecerá até 2050, estabelecendo uma tendência de inversão da pirâmide etária. Assim estima-se que cerca de 37% da população estará na faixa entre 25 e 49 anos. Desse modo, tal envelhecimento deverá aumentar a demanda por imóveis e novos terrenos.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Pirâmide Etária do Brasil em 2019



Pirâmide Etária do Brasil em 2050

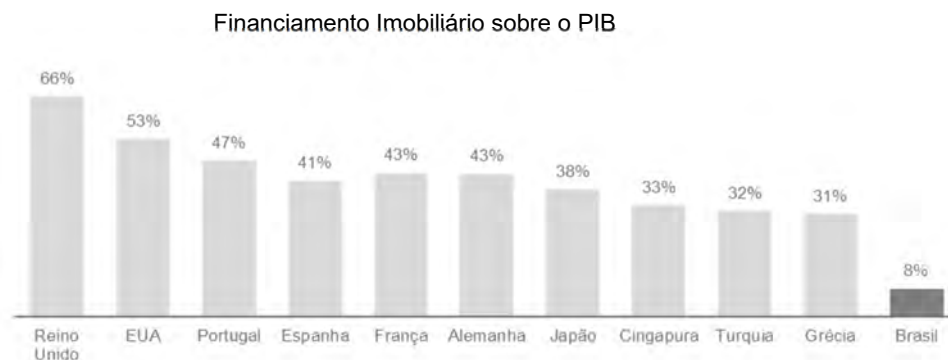


Fonte: IBGE

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Expansão do crédito imobiliário

Ainda que incipiente no Brasil, o crédito imobiliário vem apresentando um crescimento gradual nos últimos anos, tendo atingido 8% do PIB brasileiro.



Fonte: Federação Europeia de Hipoteca

i. participação em cada um dos mercados;

A Companhia não possui estudos próprios ou informações sobre a participação em cada um dos mercados de atuação divulgadas por fontes públicas confiáveis.

ii. condições de competição nos mercados;

O mercado de loteamento e construção imobiliária é pulverizado e marcado por grande competição.

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

d. eventual sazonalidade;

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

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

e. principais insumos e matérias primas, informando:

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

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

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

A Companhia não possui conhecimento sobre algum fornecedor da controlada Alphaville Urbanismo que tenha controle ou regulamentação governamental.

ii. eventual dependência de poucos fornecedores;

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

iii. eventual volatilidade em seus preços.

A Alphaville Urbanismo está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos de acordo com as condições normais de mercado. A Fundação Getúlio Vargas (FGV), acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCCI, e este índice em 2019 foi de 4,13%; em 2018 foi de 3,97%; e em 2017 foi de 4,02%.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.4 - Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando

a. montante total de receitas provenientes do cliente

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

b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

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

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

7.5 - Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações;

No curso das atividades de nossa controlada Alphaville Urbanismo, nós e a Alphaville Urbanismo temos mantido uma relação bastante próxima com os órgãos responsáveis por autorizações governamentais em geral, de forma a adaptar nossos negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de nosso plano de negócios.

A necessidade de autorizações governamentais se refere ao exercício das atividades da controlada Alphaville Urbanismo e estão descritas abaixo:

As atividades da Alphaville Urbanismo demandam a obtenção de uma série de autorizações governamentais para seu pleno exercício, desde a aprovação prévia do projeto de loteamentos, passando pelas autorizações para início das obras e, finalmente, os certificados de conclusão de obra (TVO), cujo cumprimento é fiscalizado por órgãos e agências governamentais. Tais aprovações, autorizações e certificados são obtidos e/ou emitidos por órgãos estaduais e/ou municipais onde os empreendimentos estarão localizados.

Abaixo identificamos a relação de órgãos da administração pública que a Alphaville Urbanismo possui interações, interações estas sempre realizadas no contexto de obtenção de licenças, alvarás, outorgas, certidões e aprovações necessárias para seus empreendimentos e a respectiva entidade regulatória ou órgão público responsável:

1. Secretaria Municipal de Finanças:
 - obtenção da Certidão Negativa de Débito de INSS;
 - negociação o valor do IPTU relativo ao empreendimento.
2. Concessionárias de água, energia elétrica e saneamento:
 - Termo de Uso de Bens Públicos para a Operação Própria do Sistema de Saneamento (aplicável em caso de loteamento)
 - Mapeamento da Relação da Concessionária com o Poder Concedente
 - Análise do Contrato do Poder Concedente com a Concessionária/Autarquia
 - Análise da Situação Fundiária e Localização do Sistema
 - Trâmite para Solicitação do Uso do Espaço Público na Prefeitura
 - Decreto para Uso do Espaço Público na Prefeitura Emitido (se aplicável)
 - Protocolo dos projetos executivos de Saneamento
 - Trâmite dos projetos executivos de Saneamento
 - Protocolo do Projeto de Elétrica e Automação do Poço
 - Análise e Aprovação de Projeto de Elétrica e Automação do Poço
 - Protocolo dos Projetos do Booster
 - Análise e Aprovação dos Projetos do Booster
 - Protocolo dos Projetos do Reservatório

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Análise e Aprovação dos Projetos do Reservatório
 - Protocolo dos Projetos de E.T.A.
 - Análise e Aprovação dos Projetos de E.T.A.
 - Protocolo do Projeto Estrutural de Travessias e Ancoragens de Adutora
 - Análise e Aprovação do Projeto Estrutural de Travessias e Ancoragens de Adutora
 - Protocolo dos Projetos Estruturais de E.E.E.
 - Análise e Aprovação dos Projetos Estruturais de E.E.E.
 - Protocolo dos Projetos Estruturais de E.T.E.
 - Análise e Aprovação dos Projetos Estruturais de E.T.E.
 - Protocolo do Projeto Estrutural de Emissário de Esgoto
 - Análise e Aprovação do Projeto Estrutural de Emissário de Esgoto
 - Pedido Viabilidades
 - Protocolo pedido de Viabilidade Água e Esgoto
 - Análise e Liberação Viabilidade Água e Esgoto
 - Protocolo pedido de Viabilidade Elétrica
 - Análise e Liberação Viabilidade Elétrica
 - Viabilidade de Infraestrutura realizada
3. Perante o corpo de Bombeiros, a Alphaville Urbanismo realiza o Protocolo do pedido de aprovação do projeto de bombeiro.
4. Frente ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Alphaville Urbanismo realiza o Protocolo para descaracterização de área rural.
5. No âmbito da regulamentação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a Alphaville Urbanismo formaliza os seguintes pedidos e requerimentos:
- Pedido do Termo de Referência Específico do IPHAN
 - Protocolo do Projeto de gestão do patrimônio arqueológico no IPHAN
 - Trâmite e análise do Projeto de gestão do patrimônio arqueológico no IPHAN - Regional
 - Publicação da Portaria autorizativa para execução do Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico
 - Portaria autorizativa para execução do Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico emitida
 - Protocolo do Programa de gestão dos bens culturais no IPHAN
 - Trâmite e análise do Programa de gestão dos bens culturais no IPHAN - Regional
 - Programa de gestão dos bens culturais aprovado pelo IPHAN
 - Manifestação Conclusiva para Instalação do Empreendimento emitida
 - Trâmite e Análise do Relatório de Monitoramento - Regional
 - Autorização e Liberação da Área pelo IPHAN
6. Perante a Secretaria Municipal de Infraestrutura, a Alphaville Urbanismo realiza o Protocolo dos projetos executivos e complementares de infraestrutura, compondo as seguintes etapas:
- Protocolo de Pedido de Alvará (Licença) de Terraplenagem

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Trâmite para o Alvará (Licença) de Terraplenagem
 - Alvará (Licença) de Terraplenagem Emitido
 - Protocolo para Pedido de Alvará de Drenagem
 - Trâmite do Alvará de Drenagem
 - Alvará de Drenagem Emitido
 - Protocolo Projeto Executivo de Acesso
 - Trâmite de Aprovação Projeto Executivo de Acesso
 - Aprovação do Lançamento de Drenagem em APP/Curso Hídrico
7. Frente à Secretaria Municipal de Obras, a Alphaville Urbanismo realiza os seguintes trâmites:
- Protocolo na Prefeitura para Alvará de Execução de Edificações
 - Trâmite para Alvará de Execução de Edificações
 - Alvará de Execução de Edificações Emitido
 - Protocolo do pedido de Habite-se
 - Vistoria Municipal para Habite-se
 - Trâmite para Habite-se
 - Habite-se emitido
8. Na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, compondo suas subdivisões entre Secretaria Municipal de Finanças, de Obras e de atos concernentes à Câmara Municipal, a Alphaville Urbanismo percorre as seguintes etapas para obter as autorizações necessárias:
- Pré Aprovação Municipal do Projeto Urbanístico
 - Protocolo na prefeitura para pré Aprovação
 - Trâmite para pré Aprovação do Projeto Urbanístico
 - Projeto Urbanístico pré aprovado
 - Aceite do Município do Termo de concessão de uso (Fechamento)
 - Aceite do Município do Termo de convênio
 - Aprovação Municipal final do Projeto Urbanístico
 - Protocolo na prefeitura para Aprovação final
 - Trâmite para Aprovação final do Projeto Urbanístico
 - Aprovação de Nome de Ruas
 - Protocolo para pedido de Aprovação de Nome de Ruas
 - Trâmite na Prefeitura/Câmara para pedido de Aprovação de Nome de Ruas
 - Aprovação de Nome de Ruas Emitido
 - Ato de Aprovação do empreendimento
 - Negociação para a Doação de Área Institucional (Quando Aplicável)
 - Negociação com o Município do Formato de Doação
 - Elaboração do Termo de Compromisso de Doação de área Institucional
 - Assinatura do Termo de Compromisso de Doação de área Institucional
 - Trâmite para a Doação de Área Institucional (Prefeitura/Cartório)
 - Elaboração do Cauçionamento (Quando Aplicável)
 - Protocolo da Proposta de Cauçionamento ao Município

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Trâmite de Aprovação do Cauçionamento
 - Protocolo do Pedido de Descaucionamento
 - Trâmite para Descaucionamento
 - Termo de Descaucionamento Emitido
 - Protocolo na Receita Federal para CND
 - Trâmite na Receita Federal para CND
 - CND de INSS Emitida
 - Protocolo de alvará de Início de Obras
 - Trâmite de alvará de Início de Obras
 - Alvará de Início de Obras Emitido
 - Protocolo do Pedido de Alvará do Projeto de Canteiro de Obras
 - Trâmite para o Alvará do Projeto de Canteiro de Obras
 - Alvará de Canteiro de Obras Emitido
 - Protocolo do Pedido de Alvará de Execução do Muro
 - Trâmite para Alvará de Execução do Muro
 - Alvará para a Execução do Muro Emitido
9. Nas Secretarias Municipais e Estaduais de Planejamento Urbano, a Alphaville Urbanismo realiza o protocolo e acompanhamento de uma série de atos e requerimentos, necessários à obtenção das autorizações relevantes, os quais compreendem:
- Termo de referência (TR)
 - Preparação de documentos para solicitação do TR
 - Protocolo do Termo de referência
 - Trâmite do Termo de referência
 - Termo de referência (TR) emitido
 - Protocolo do Pedido de Licença do Projeto do Lançamento da Drenagem
 - Trâmite de Licença do Projeto do Lançamento da Drenagem
 - Emissão da Licença Projeto do Lançamento da Drenagem
 - Anuência do Conselho Gestor da Unidade de Conservação (Quando aplicável)
 - Protocolo da Anuência do Conselho Gestor da Unidade (Órgão Resp.)
 - Trâmite para análise da Anuência do Conselho Gestor da Unidade (Órgão Resp.)
 - Protocolo do Pedido de Licença do Projeto da Captação de Água
 - Trâmite de Licença do Projeto da Captação de Água
 - Emissão da Licença Projeto da Captação de Água
 - Licença Prévia (LP)
 - Protocolo do estudo ambiental
 - Publicação do pedido de licenciamento prévio (LP)
 - Trâmite para análise e emissão da LP
 - Audiência Pública para emissão da LP (Quando aplicável)
 - Prazo de manifestação pública após Audiência da LP e Trâmite do órgão para emissão da LP (Quando aplicável)
 - Emissão da Licença Ambiental Prévia pelo órgão

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Publicação da LP
- Licença de Instalação (LI)
- Protocolo de LI
- Publicação do pedido de licença de instalação (LI)
- Trâmite para análise e emissão da LI (verificar prazo legal do órgão)
- Emissão da Licença de Instalação
- Publicação da LI
- Protocolo de Ofício de cumprimento de quitação da Licença Prévia
- Trâmite de Ofício de cumprimento de quitação da Licença Prévia
- Protocolo do TCRA no órgão
- Trâmite para análise do TCRA pelo Órgão
- Assinatura do TCRA
- TCRA emitido
- Protocolo do Pedido de Licença do Acesso
- Trâmite de Licença do Projeto do Acesso
- Emissão da Licença Projeto do Acesso
- Protocolo para a Solicitação do Licenciamento de Estocagem de Combustível
- Trâmite para Licenciamento da Estocagem de Combustível
- Licenciamento para Estocagem de Combustível Emitida
- Protocolo do Pedido de Licença do Projeto de Canteiro de Obras
- Trâmite para Licença do Projeto de Canteiro de Obras
- Licença Ambiental do Canteiro de Obras Emitida
- Protocolo para Solicitação da Licença Ambiental de Pavimentação
- Trâmite para Licença Ambiental de Pavimentação
- Licença Ambiental de Pavimentação Emitida
- Protocolo para Autorização em Intervenção em APP
- Trâmite para Intervenção em APP
- Autorização para Intervenção em APP emitida
- Protocolo do Pedido de Outorga de Travessia em APP (Órgão Ambiental)
- Trâmite do Pedido de Outorga de Travessia em APP (Órgão Ambiental)
- Pedido de Outorga de Travessia em APP (Órgão Ambiental) Emitido
- Protocolo para Pedido da Outorga de Intervenção de Barragem
- Trâmite para Outorga de Intervenção de Barragem
- Outorga de Barragem Emitida
- Protocolo do Pedido de Outorga para Lançamento da Drenagem
- Trâmite para Outorga do Lançamento da Drenagem
- Outorga para Lançamento da Drenagem Emitida
- Protocolo para a Solicitação da Licença Ambiental de Drenagem
- Trâmite para Licença Ambiental de Drenagem
- Licença Ambiental de Drenagem Emitida
- Protocolo do Pedido de Outorga de Travessia de Corpo Hidrico (Órgão Ambiental)
- Trâmite do Pedido de Outorga de Travessia de Corpo Hidrico (Órgão Ambiental)
- Pedido de Outorga de Travessia de Corpo Hidrico Emitido

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Protocolo do Pedido de Outorga de Captação/Rio/Obra
- Trâmite a emissão da Outorga de Captação/Rio/Obra
- Outorga de Captação de Água Superficial Emitida
- Protocolo de EVI para Outorga (Nome Órgão Resp.)
- Protocolo da Solicitação para Manejo e Afungentamento de Fauna
- Trâmite para Autorização de Manejo e Afungentamento de Fauna
- Autorização para Manejo e Afungentamento de Fauna Emitido
- Solicitar a Proposta de Recebimento de Madeira no Site do IBAMA
- Aceite da Proposta no Sistema Feita por Obra
- DOF Emitido
- Protocolo do Relatório de Resgate no IPHAN - Regional
- Trâmite e Análise do Relatório de Resgate - Regional
- Manifestação Conclusiva para Instalação do Empreendimento (requisito para LO e liberação de Obra)
- Protocolo do relatório de Monitoramento no IPHAN - Regional
- Protocolo do Atendimento da Compensação Ambiental Junto aos órgãos Competentes
- Protocolo do Relatório de Monitoramento Ambiental
- Protocolo do Relatório de Comunicação Social
- Protocolo do Relatório de Educação Ambiental
- Protocolo do Relatório de Monitoramento da Qualidade das Águas
- Protocolo do Relatório de Monitoramento de Gerenciamento de Resíduo
- Protocolo do Relatório de Monitoramento de Fauna
- Protocolo do Relatório de Monitoramento de Flora
- Protocolo do Relatório de Controle de Poluição
- Protocolo do Relatório do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas
- Solicitar ao órgão competente a conclusão dos programas
- Emissão de conclusão dos programas emitido
- Protocolo do Pedido de Licença dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Trâmite para Licença dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Licença Prévia dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias Emitida
- Protocolo do Pedido de Licença de Instalação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Trâmite para Licença de Instalação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Licença de Instalação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias Emitida
- Protocolo do Pedido de Licença de Operação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Trâmite para Licença de Operação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias
- Licença de Operação dos Projetos de ETE/ETA/Elevatórias Emitida
- Protocolo do Pedido de Licença do Projeto do Lançamento de Esgoto (emissario)
- Trâmite para Licença do Projeto do Lançamento de Esgoto (emissario)
- Licença Projeto do Lançamento de Esgoto (emissario) Emitida
- Protocolo do Pedido de Outorga de Travessia de Linha de Transmissão (energia) (Concessionária)
- Trâmite do Pedido de Outorga de Travessia de Linha de Transmissão (energia) (Concessionária)

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- Pedido de Outorga de Travessia de Linha de Transmissão (energia) Emitido
 - Protocolo do Pedido de Outorga de Travessia subterranea de rodovia/linha ferrea (Concessionária)
 - Trâmite do Pedido de Outorga de Travessia subterranea de rodovia/linha ferrea (Concessionária)
 - Pedido de Outorga de Travessia subterranea de rodovia/linha ferrea Emitido
 - Protocolo para a Solicitação do Termo de Quitação de Condicionantes/Contrapartidas
 - Trâmite para o Termo de Quitação de Condicionantes/Contrapartidas
 - Termo de Quitação de Condicionantes/Contrapartidas Emitido
 - Protocolo do pedido de LO
 - Trâmite para LO
 - Vistoria do Órgão Ambiental para Licença de Operação (LO)
 - LO Emitida
10. Por fim, perante as Secretarias Municipais e Estaduais, especialmente em relação às Secretarias de Meio Ambiente, Planejamento Urbano e Vigilância Sanitária, são realizados os procedimentos relativos à obtenção de Certidões de diretrizes urbanísticas (para o uso de solo, água, viária e ambiental), bem como o protocolo do pedido de vigilância sanitária, para obter a correspondente certificação de vistoria.

Regulamentação relativa a questões ambientais

De acordo com a legislação federal brasileira, a instalação, ampliação, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. O processo de licenciamento, engloba, em regra, três diferentes etapas: a Licença Prévia (“LP”), a Licença de Instalação (“LI”) e, por fim, a Licença de Operação (“LO”). Referidas licenças possuem validade limitada, de modo que deverão ser periódica e tempestivamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade.

As licenças ambientais estabelecem condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, e o descumprimento dessas condicionantes pode impactar as operações da Alphaville Urbanismo. A ausência de licença ambiental ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas no item acima, as multas, no âmbito federal, podem chegar a R\$ 10 milhões (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência), podendo gerar efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

A Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei n.º 9.433, de 8 de janeiro de 1997), em termos gerais, dispõe que estão sujeitos à obtenção de outorga e de autorização os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação; (ii) lançamento de esgotos e/ou efluentes líquidos; e (iii) a

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

perfuração e tamponamento de poços tubulares. No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Alphaville Urbanismo) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Considera-se infração administrativa a utilização de recursos hídricos para qualquer finalidade sem a respectiva outorga ou em desacordo com as condições estabelecidas, bem como a perfuração de poços tubulares sem a devida autorização ou o lançamento de efluentes de forma irregular.

Em áreas com potencial ocorrência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural, é necessária a anuência do órgão gestor, previamente a qualquer interveniência. Cabe ao Centro Nacional de Arqueologia (CNA), órgão integrante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a elaboração de políticas e estratégias para a gestão do patrimônio arqueológico, bem como, a modernização dos instrumentos normativos e de acompanhamento das pesquisas arqueológicas.

A Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos (PGRS), com o conteúdo mínimo previsto na norma. A Resolução CONAMA nº 307/2002 estabelece as etapas que devem ser contempladas nos planos de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC).

Por meio da responsabilidade compartilhada, instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas, onde o responsável pela geração de resíduos sólidos é também responsável pela sua segregação, armazenamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, podendo ser obrigado a reparar os danos ambientais decorrentes da má gestão dos resíduos sólidos.

Portanto, a disposição inadequada de resíduos pode causar danos ao meio ambiente, à vida e saúde da população e conseqüentemente, ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, além da responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível, conforme indicado abaixo.

Nesse sentido, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados por terceiros contratados.

As Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas especialmente protegidas em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) são consideradas APP, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, nascentes e topos de morro. A supressão de vegetação em APP somente será autorizada em caso de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto. De acordo com o Decreto Federal nº 6.514/2008, cortar árvores em APP sem a devida autorização, pode ensejar a imposição de multas, que variam de R\$5.000,00 a R\$20.000,00 por hectare ou fração, ou R\$ 500,00 por árvore, metro cúbico ou fração.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível, ou seja, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

A detecção de contaminação exige providências por parte dos agentes governamentais, das entidades causadoras do dano ambiental e dos proprietários envolvidos. Nesse sentido, deverão ser aplicadas medidas corretivas visando estabelecer níveis de qualidade compatíveis com um determinado uso futuro.

Em âmbito federal, a Resolução nº 420/2009 do CONAMA dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas em decorrência de atividades antrópicas.

De acordo com a legislação ambiental brasileira, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

Vale destacar que a responsabilidade civil ambiental relacionada à remediação da contaminação do solo e das águas subterrâneas é objetiva e solidária, além de ser considerada como uma obrigação *propter rem* (ônus que acompanha o imóvel).

Causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da biodiversidade caracteriza infração administrativa passível de multa de R\$5.000,00 a R\$ 50.000.000,00 na esfera administrativa, além de crime ambiental e da obrigação de reparar o meio ambiente.

Intervenção em Unidades de Conservação ou supressão de vegetação sem a devida autorização

Qualquer atividade que envolva a supressão de vegetação nativa pode depender de autorização, conforme o tipo da vegetação, estágio de desenvolvimento, localidade e órgão ambiental competente, principalmente quando se tratar de áreas especialmente protegidas.

O Código Florestal estabelece que a intervenção ou a supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá em se tratando de atividades de utilidade pública, interesse social ou eventuais ou de baixo impacto ambiental, mediante autorização prévia emitida pelo órgão ambiental competente.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

De acordo com o previsto na Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/98), o ato de destruir ou danificar floresta considerada de preservação permanente, mesmo que em formação, ou utilizá-la com infringência das normas de proteção sujeita o infrator à pena de detenção, de 1 a 3 anos, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

Em relação às Unidades de Conservação e sua zona de amortecimento respectiva, o ato de causar dano direto ou indireto, independentemente de sua localização é punível com pena de reclusão, de 1 a 5 anos.

No âmbito administrativo, de acordo com o previsto no Decreto Federal nº 6.514/2008, o ato de impedir ou dificultar a regeneração natural de florestas ou demais formas de vegetação nativa em Unidades de Conservação ou outras áreas especialmente protegidas, quando couber, área de preservação permanente, reserva legal ou demais locais cuja regeneração tenha sido indicada pela autoridade ambiental competente é passível de multa de R\$ 5.000,00 por hectare ou fração, podendo vir a totalizar um máximo de R\$ 50.000.000,00. A mesma sanção é aplicada para o ato de destruir ou danificar florestas ou qualquer tipo de vegetação nativa ou de espécies nativas plantadas, objeto de especial preservação, sem autorização ou licença da autoridade ambiental competente.

Responsabilidade Ambiental

A caracterização da responsabilidade civil ambiental é objetiva, o que significa dizer que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (artigo. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, os órgãos públicos e o Judiciário têm aplicado a teoria da responsabilidade solidária, na qual qualquer dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores.

Dessa forma, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia que possam ser caracterizadas como potencialmente poluidoras do meio ambiente, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço, são devidas e rigorosamente fiscalizadas, evitando-se, assim, qualquer passivo ambiental. Por essa razão, considerando que poderão ser responsabilizados civilmente aqueles que concorrerem indiretamente para a ocorrência de eventual dano ambiental, é fundamental que haja uma gestão conjunta dos riscos inerentes a todos os envolvidos no desenvolvimento do projeto específico, bem como exijam e fiscalizem o cumprimento de uma política ambiental adequada de seus clientes, de modo a minimizar os riscos que possam surgir em virtude de uma eventual responsabilização solidária.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Por fim, cabe mencionar que, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina e jurisprudência a pretensão reparatória do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei de Crimes Ambientais, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental. A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente que importe na violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente, independentemente da verificação de efetiva ocorrência de dano ambiental. As sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605/1998.

Adicionalmente, a Lei nº 9.605/1998 prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Regulamentação relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre as atividades de incorporação imobiliária e de loteamentos, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário e o Sistema

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Financeiro de Habitação, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 ("Código de Defesa do Consumidor") podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

As prefeituras dos municípios em que se localizam os imóveis deverão emitir autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira e pelo Código Civil, mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a LGPD, as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. É importante destacar que após votação do Senado Federal, no dia 26 de agosto de 2020, o trecho da Medida Provisória nº 959 que adiava a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) para o dia 3 de maio de 2021 foi considerado como não escrito. Dessa forma, após sanção presidencial dos demais dispositivos da MP nº 959, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020.

A LGPD trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que terá poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

Cabe ressaltar, no entanto, que não houve alteração nos prazos de aplicação das sanções. Assim, por força da Lei nº 14.010/2020, as sanções administrativas decorrentes do descumprimento da LGPD somente serão aplicáveis a partir do dia 1º de agosto de 2021.

A Companhia está envidando esforços para se adequar às novas disposições e obrigações da LGPD e na data deste Formulário de Referência conta com uma consultoria externa para acessorá-la com o projeto de adequação à lei. Nesse sentido, a Companhia se preocupa com a segurança de seus

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

dados, possui política de segurança da informação, além de camadas de proteção de rede e *firewall*, política de *backup* e recuperação de dados e *data center* privado. Além disso, celebra termos de confidencialidade e responsabilidade com seus colaboradores, bem como promove com estes treinamentos de segurança da informação.

Loteamentos

O desenvolvimento de loteamentos consiste na subdivisão de determinada gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes, observados os demais requisitos previstos na Lei nº 6.766/79 ("Lei de Parcelamento do Solo Urbano"). A subdivisão das glebas e criação ou modificação de vias de circulação dependem da obtenção prévia de aprovações, autorizações, licenças e alvarás emitidos pelas prefeituras locais onde se localizam os loteamentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais. Além disso, uma vez aprovado o projeto do loteamento pela prefeitura local, este também deverá ser submetido a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 180 dias contados de sua aprovação, sob pena de caducidades.

Com o intuito de normatizar matérias amplamente debatidas no âmbito do poder judiciário, a partir da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano passou a prever que em caso de desfazimento do contrato celebrado com o loteador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao loteador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, (i) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; (ii) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; (iii) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; (iv) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; e (v) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Como mencionado a Lei de Parcelamento do Solo Urbano prevê que em caso de desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, (i) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao incorporador; (ii) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 25% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; (iii) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; (iv) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; e (v) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

b. política ambiental do emissor e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental;

A Companhia não aderiu a um padrão específico (nacional ou internacional) de práticas ambientais.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Para maiores informações sobre as políticas ambientais da Companhia, veja o item 7.8 desse Formulário de Referência.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo INPI, autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Atualmente, a Alphaville Urbanismo é titular de diversas marcas registradas ou em processo de registro no Brasil junto ao INPI, tais como “Alphaville”, “Alphaville Urbanismo”; “Fundação Alphaville”; “Cidade Alpha”; “Alpha Inova”; “Alpha Labs” “Terras Alpha” e “Jardim Alpha”, as quais são extremamente relevantes para suas atividades. A Alphaville Urbanismo também é titular de alguns nomes de domínio relevantes associados a tais marcas e celebra contratos de licenciamento de software com terceiros para desempenho de suas atividades

Para mais informações sobre os ativos de propriedade intelectual da Companhia, favor verificar item 9.1.b.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

7.6 - Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar

a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Toda a receita líquida da Companhia auferida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, equivalente a R\$(39,7) milhões (negativos) e R\$164,2 milhões, respectivamente, são provenientes do mercado nacional.

b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

7.7 - Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 7.6, informar em que medida o emissor está sujeito à regulação desses países e de que modo tal sujeição afeta os negócios do emissor

Não aplicável, dado que a Companhia não possui negócios no exterior.

7.8 - Políticas Socioambientais

7.8 - Em relação a políticas socioambientais, indicar:

a. se o emissor divulga informações sociais e ambientais

A Companhia não divulga informações ambientais.

A Companhia, por meio de sua controlada Alphaville Urbanismo, divulga anualmente Relatório Social da Fundação Alphaville, uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), que tem como objetivo estimular o protagonismo social para contribuir com o desenvolvimento de territórios mais resilientes. Criada em 2000, já realizou mais de 250 projetos, com a participação direta de mais de 500 mil pessoas em todo o país.

Tal Relatório traz informações sobre a atuação estratégica da Fundação Alphaville, bem como número total de projetos já realizados e em andamento, além de números relativos à efetividade e impactos dos projetos

b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações

A Alphaville Urbanismo utiliza a metodologia S-ROI (Social Return on Investment) na elaboração de tais informações, que seguem as seguintes etapas:

1. Marco Zero – Trata-se do início do mapeamento e pressupõe a construção da base de dados do projeto em questão.
2. Eficiência – Nesta etapa acontece a avaliação dos objetivos específicos de cada iniciativa e dos processos adotados. Essa fase é realizada periodicamente e possibilita que sejam traçadas ações para fazer melhorias e potencializar os resultados. Há reuniões avaliativas, bem como são aplicadas fichas de indicadores sociais com o apoio, inclusive, de participantes e parceiros locais.
3. Eficácia – Os resultados apurados são avaliados sistematicamente, e servem de base para pareceres gerenciais e estratégicos.
4. Efetividade – Avaliação do impacto do projeto nos participantes e no território a longo prazo. São medidos os valores social, ambiental e econômico (este a partir da metodologia S-ROI – Social Return on Investment).

c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente

As informações não são auditadas ou revisadas por entidade independente. A Fundação Alphaville conta com o apoio de empresas de comunicação e sustentabilidade na elaboração do Relatório.

d. a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas essas informações

As informações da Fundação Alphaville, bem como seus Relatórios e demais publicações podem ser encontradas em: <https://fundacaoalphaville.org.br/>

7.9 - Outras Informações Relevantes

7.9 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações a divulgar nesta Seção do Formulário de Referência.

8.1 - Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios extraordinários

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e que não tenham sido mencionadas no item 15.7 deste Formulário.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

8.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Desde a constituição da Companhia, não foi celebrado nenhum contrato relevante por ela ou suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

Todas as informações relevantes relacionadas a este Formulário de Referência foram descritas nos itens anteriores.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens abaixo.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	JARDIMALPHA.COM.BR	26/02/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	JARDIMALPHAPONTA GROSSA.COM.BR	05/02/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	PORTALCLIENTEALPHA.COM.BR	28/03/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	TERRASALPHAMOGI.COM.BR	05/03/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	TERRASALPHANOVA ESPANADA.COM.BR	05/02/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	TERRASALPHAVILLE.COM.BR	04/05/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	VENDAALPHAVILLE.COM.BR	16/05/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	VILASALPHA.COM.BR	22/05/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	VIVERALPHA.COM.BR	15/06/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840189788	Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca mista "A ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840189788	Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "A ALPHAVILLE PLANALTO CENTRAL" / Classe: Ncl (11) 35 / Nº 915815249	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "A ALPHAVILLE PLANALTO CENTRAL" / Classe: Ncl (11) 37 / Nº 915815370	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "A ALPHAVILLE PLANALTO CENTRAL" / Classe: Ncl (11) 42 / Nº 915822288	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "A" TERRAS ALPHAVILLE ANAPOLIS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840189699	Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca mista "a" terrasalphaville RIO DOCE" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 909026165	Vigente até 05/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "a" terrasalphaville RIO DOCE" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 909026360	Vigente até 05/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca mista "a" terrasalphaville RIO DOCE" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 909026505	Vigente até 05/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHA AMBIENTAL" / Classe: Ncl (10) 35 / N° 910059705	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHA AMBIENTAL" / Classe: Ncl (10) 36 / N° 910059861	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHA AMBIENTAL" / Classe: Ncl (10) 42 / N° 910060193	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHA DESENVOLVIMENTO URBANO" / Classe: Ncl (10) 42 / N° 908990758	Vigente até 19/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHA DESENVOLVIMENTO URBANO" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 908984740	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHA RUN" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 911118241	Vigente até 05/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHA RUN" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 911118373	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHA URBANISMO" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 908984529	Vigente até 22/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos	
	Descrição do ativo	Duração			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHA URBANISMO" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 908969112	Vigente até 10/07/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca mista "ALPHA VILLE" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 820851639	Vigente até 27/01/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
Marcas	Marca mista "ALPHA VILLE" / Classe: Ncl (7) 37 / Nº 820851620	Vigente até 24/04/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca mista "A ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840189788	Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca mista "ALPHABOOK" / Classe: Ncl (10) 35 / N° 840679220	Vigente até 06/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHABOOK" / Classe: Ncl (10) 37 / N° 840679246	Vigente até 09/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHABOOK" / Classe: Ncl (10) 42 / N° 840679254	Vigente até 09/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHABOOK" / Classe: Ncl (10) 36 / N° 840679238	Vigente até 06/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca nominativa "ALPHAIDS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826360408	Vigente até 20/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAIDS" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826360416	Vigente até 20/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHALIFE" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 909007870	Vigente até 05/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHALIFE" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 909007950	Vigente até 05/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHALIFE" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 909014698	Vigente até 21/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHAMONEY" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830253807	Vigente até 13/03/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHAMONEY" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº '830253815	Vigente até 20/03/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAURBANISMO" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 909267987	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAURBANISMO" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 909251657	Vigente até 10/07/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVENDAS" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831088583	Vigente até 09/06/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVENDAS" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831088591	Vigente até 09/06/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl 40 10 / Nº 812698657	Vigente até 05/01/2023	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca mista "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 811357198	Vigente até 07/01/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl '37/20.40/ Nº 006349137	Vigente até 10/06/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca mista "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830008837	Vigente até 08/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 830008845	Vigente até 08/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ALTO DO PAIVA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 9093316716	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ALTO DO PAIVA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 9093316864	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ALTO DO PAIVA" / Classe: Ncl (10) 35/ Nº 909338035	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ALTO DO PAIVA" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 909328595	Vigente até 03/07/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ANAPOLIS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840641354	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ANAPOLIS" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº '840641370	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ANAPOLIS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº '840641397	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ARACAGY" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829894764	Vigente até 04/01/2031	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Vigente até 04/01/2031	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ARACAJU" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228305	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE ARACAJU" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228313	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca nominativa ""ALPHAVILLE ARAÇATUBA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840546017	Vigente até 27/03/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa ""ALPHAVILLE ARAÇATUBA" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840545991	Vigente até 17/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca nominativa ""ALPHAVILLE ARAÇATUBA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840546009	Vigente até 17/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa ""ALPHAVILLE ARAÇATUBA" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840545983	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE BARRA DA TIJUCA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830253823	Vigente até 20/03/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE BARRA DA TIJUCA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 830253831	Vigente até 20/03/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BARRA DA TIJUCA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824375033	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BARRA DA TIJUCA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824764668	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAURU" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840546041	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAURU" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840546050	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAURU" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840546068	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAURU" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840546076	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAYEUX" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 907079350	Vigente até 20/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAYEUX" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 907079261	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BAYEUX" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 907079300	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BELEM" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228364	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BELEM" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228372	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BIKE TOUR" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 910300127	Vigente até 14/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BIKE TOUR" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 910311412	Vigente até 20/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BIKE TOUR" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 910311358	Vigente até 27/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE BRASILIA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824860314	Vigente até 02/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca nominativa "ALPHAVILLE BRASILIA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824375025	Vigente até 14/06/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831098597	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca mista "ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831098678	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPINAS" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 821754998	Vigente até 19/12/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPINAS" / Classe: Ncl (8) 42 Nº 826749097	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPO GRANDE" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825911265	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPO GRANDE" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825911273	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 907955789	Vigente até 31/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 907955894	Vigente até 07/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 907955967	Vigente até 07/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca nominativa "ALPHAVILLE CAMPOS DOS GOYTACAZES" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 907955681	Vigente até 29/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CARUARU" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831098619	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca nominativa "ALPHAVILLE CARUARU" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831098694	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca nominativa "ALPHAVILLE CASAS" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 902435671	Vigente até 05/02/2023	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca nominativa "ALPHAVILLE CASAS" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 902435760	Vigente até 05/02/2023	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CASTELLO" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840350619	Vigente até 10/11/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CASTELLO" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840350627	Vigente até 10/11/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CASTELLO" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840350635	Vigente até 10/11/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CASTELLO" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840350600	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CAXIAS DO SUL" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829894780	Vigente até 04/01/2031	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CAXIAS DO SUL" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829894799	Vigente até 04/01/2031	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CEARÁ RESIDENCIAIS" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 907106285	Vigente até 20/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CEARÁ RESIDENCIAIS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 907106889	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CEARÁ RESIDENCIAIS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 907100503	Vigente até 18/10/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CEARÁ RESIDENCIAIS" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 907100767	Vigente até 02/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CONDE" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 821754980	Vigente até 19/12/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CONDE" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749100	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos	
	Descrição do ativo	Duração			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COORDENAÇÃO IMOBILIÁRIA" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 907560440	Vigente até 20/12/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COORDENAÇÃO IMOBILIÁRIA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 907611940	Vigente até 17/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COORDENAÇÃO IMOBILIÁRIA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 907612334	Vigente até 17/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COORDENAÇÃO IMOBILIÁRIA" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 907560377	Vigente até 10/09/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COTIA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826589464	Vigente até 02/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE COTIA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826589472	Vigente até 02/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CUIABÁ" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825488044	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE CUIABÁ" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825488095	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE D PEDRO" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749119	Vigente até 30/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE EUSEBIO" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825911249	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE EUSEBIO" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825911257	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FEIRA DE SANTANA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 904360342	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FEIRA DE SANTANA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 904360423	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FEIRA DE SANTANA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840641273	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FEIRA DE SANTANA" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840641249	Vigente até 17/09/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FLAMBOYANT" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749127	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FLORIANOPOLIS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824454014	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FLORIANOPOLIS" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824860292	Vigente até 02/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FORTALEZA" / Classe: Ncl (7) 36 / Nº 823978907	Vigente até 17/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE FORTALEZA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824572688	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GENIPABU" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228275	Vigente até 15/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GOLF" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829894802	Vigente até 04/01/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GOLF" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829894810	Vigente até 04/01/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRACIOSA" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 821030388	Vigente até 27/01/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRACIOSA 2" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749135	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRACIOSA 2" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824454006	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRACIOSA 2" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825039479	Vigente até 03/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRAMADO" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824217357	Vigente até 17/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRAMADO" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824764676	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRANJA CAROLINA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829938400	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRANJA CAROLINA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829938419	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRANJA VIANNA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228240	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRANJA VIANNA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228259	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRAVATAI" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825911206	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GRAVATAI" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825911214	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GUARATIBA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830029940	Vigente até 15/03/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE GUARATIBA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 830029958	Vigente até 15/03/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE ITU" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840545940	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE ITU" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840545959	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE ITU" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840545975	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE ITU" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840545932	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JACUHY" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831098716	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JARDINS" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 904340295	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JOÃO PESSOA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228283	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JOÃO PESSOA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228291	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUIZ DE FORA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825911222	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUIZ DE FORA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825911230	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUNDIAI" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 909231567	Vigente até 26/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUNDIAI" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 909231656	Vigente até 26/09/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUNDIAI" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826360432	Vigente até 13/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE JUNDIAI" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826360424	Vigente até 20/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LIFE" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 902035061	Vigente até 04/09/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LIFE" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 902035398	Vigente até 04/09/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840641257	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840641290	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840641311	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840641265	Vigente até 31/12/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LITORAL NORTE" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825488036	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LITORAL NORTE" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825488087	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LONDRINA" / Classe: Ncl (7) 36 / Nº 822791110	Vigente até 10/10/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE LONDRINA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749151	Vigente até 23/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MANAUS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228380	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MANAUS" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228399	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MARINGÁ" / Classe: Ncl (7) 36 / Nº 823133737	Vigente até 13/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MARINGÁ" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749160	Vigente até 23/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MINAS GERAIS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 004996875	Vigente até 21/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MINAS GERAIS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 904997260	Vigente até 21/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MOSSORÓ" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829986359	Vigente até 15/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE MOSSORO" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829986367	Vigente até 15/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE NATAL" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825488052	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE NATAL" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825488109	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829968849	Vigente até 16/08/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829965785	Vigente até 15/05/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca mista "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830003746	Vigente até 22/05/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca mista "ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830003754	Vigente até 22/05/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PALMAS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 909730091	Vigente até 28/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PALMAS" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 909759243	Vigente até 28/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PALMAS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 909781133	Vigente até 05/12/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PELOTAS" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840350597	Vigente até 10/11/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PELOTAS" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840359519	Vigente até 17/11/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PELOTAS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840371934	Vigente até 01/12/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PELOTAS" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840350589	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PERNAMBUCO" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831088575	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PERNAMBUCO" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831088567	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PINHEIROS" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825164567	Vigente até 02/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PINHEIROS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825164575	Vigente até 02/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PIRACICABA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 828814864	Vigente até 25/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PIRACICABA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 828814872	Vigente até 09/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO ALEGRE" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824217365	Vigente até 17/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO ALEGRE" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 824657888	Vigente até 17/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO ALEGRE" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 911127321	Vigente até 05/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO ALEGRE" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 911127534	Vigente até 05/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO VELHO" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831098600	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE PORTO VELHO" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831098686	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RECIFE" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825911281	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RECIFE" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825911290	Vigente até 17/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RECIFE DUAS UNAS" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829963898	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RECIFE DUAS UNAS" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829963901	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RESERVA COTIA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 829938389	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RESERVA COTIA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 829938397	Vigente até 01/02/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RESERVA SANTA CLARA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 830139940	Vigente até 29/11/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RESERVA SANTA CLARA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830139931	Vigente até 22/10/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO" / Classe: Ncl (7) 36 / Nº 822796074	Vigente até 10/10/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749178	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228232	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RIO DE JANEIRO" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228348	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RIO DE JANEIRO" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228356	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RUN" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 910675562	Vigente até 03/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RUN" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 910894701	Vigente até 02/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RUN" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 910894809	Vigente até 02/05/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE RUN" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 910581649	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos	
	Descrição do ativo	Duração			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SALVADOR" / Classe: Ncl 40/10 / Nº 821030396	Vigente até 09/06/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.		
			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SALVADOR" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826749186	Vigente até 16/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.		
			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SALVADOR 2" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228216	Vigente até 17/11/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.		
			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SALVADOR 2" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228224	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.		
			Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SALVADOR II" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 827299087	Vigente até 28/06/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SANT'ANNA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 824314409	Vigente até 08/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SÃO JOSE DOS CAMPOS" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825488060	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SÃO JOSE DOS CAMPOS" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825488117	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.			

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SÃO LUIS" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 830188320	Vigente até 20/03/2022	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SÃO LUIZ" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 826228402	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SÃO LUIZ" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 826228410	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SERGIPE" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840189753	Vigente até 21/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SERGIPE" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840189745	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Vigente até 07/01/2030	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SOROCABA" / Classe: Ncl (9) 36 / N° 826228321	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE SOROCABA" / Classe: Ncl (9) 42 / N° 826228330	Vigente até 14/08/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE TERESINA" / Classe: Ncl (9) 36 / N° 830026290	Vigente até 15/03/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE TERESINA" / Classe: Ncl (9) 42 / N° 830026304	Vigente até 10/06/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE TERESINA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 911133720	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE TERESINA" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 911133461	Vigente até 07/01/2030	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE UBERLÂNDIA" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 907885330	Vigente até 24/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE UBERLÂNDIA" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 907885527	Vigente até 24/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos	
	Descrição do ativo	Duração			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE / UBERLÂNDIA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 907900186	Vigente até 24/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE / UBERLÂNDIA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 907900070	Vigente até 31/01/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE / VITÓRIA" / Classe: Ncl (8) 36 / Nº 825488079	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE / VITÓRIA" / Classe: Ncl (8) 42 / Nº 825488125	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE VOLTA REDONDA" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840707215	Vigente até 06/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE VOLTA REDONDA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840707240	Vigente até 06/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE VOLTA REDONDA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840707258	Vigente até 06/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE VOTORANTIM" / Classe: Ncl (10) 35 / Nº 840702442	Vigente até 17/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos	
	Descrição do ativo	Duração			
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE VOTORANTIM" / Classe: Ncl Ncl(9) 36/ Nº 902023225	Vigente até 17/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "ALPHAVILLE WEEKEND" / Classe: Ncl(9) 36/ Nº '829855629	Vigente até 04/01/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
Marcas	Marca Nominativa "ALPHAVILLE WEEKEND" / Classe: Ncl(9) 42/ Nº '829855645	Vigente até 04/01/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	
	Marca Nominativa "BAIRRO PLANEJADO" / Classe: Ncl(10) 35/ Nº '840267657	Vigente até 13/10/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.	

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA" / Classe: Ncl(10) 37/ Nº '909242798	Vigente até 17/10/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA" / Classe: Ncl(10) 35/ Nº '909241295	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA" / Classe: Ncl(10) 42/ Nº '909242933	Vigente até 19/06/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA PLANALTO CENTRAL" / Classe: Ncl (11) 35/ Nº 915822563	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA PLANALTO" / Classe: Ncl (11) 37/ N° 915822970	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "CIDADE ALPHA PLANALTO" / Classe: Ncl (11) 42/ N° 915823152	Vigente até 06/08/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "CONCEITO A" / Classe: Ncl (10) 35 / N° 829993045	Vigente até 17/04/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "DNALPHA" / Classe: Ncl(8) 36 / N° 827225520	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "DNALPHA" / Classe: Ncl(8) 42 / Nº 827225539	Vigente até 20/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ENTRE EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 42 / Nº 825039487	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ENTRE EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 36 / Nº 824722434	Vigente até 24/04/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "ENTRE EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 37 / Nº 825076161	Vigente até 22/05/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "ENTRE EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 35 / Nº 825085683	Vigente até 02/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Figurativa "FIGURATIVA" / Classe: Ncl(7) 36 / Nº 822477467	Vigente até 13/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Figurativa "FIGURATIVA" / Classe: Ncl(7) 36 / Nº 822477483	Vigente até 13/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Figurativa "FIGURATIVA" / Classe: Ncl(7) 37 / Nº 822477491	Vigente até 13/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Figurativa "FIGURATIVA" / Classe: Ncl(7) 37 / Nº 822477475	Vigente até 13/02/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "FUNDAÇÃO ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(7) 36 / Nº 823978915	Vigente até 20/01/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa "FUNDAÇÃO ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(8) 42 / Nº 824572696	Vigente até 07/07/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa "HOLIDAY" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 829855653	Vigente até 04/01/2021	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "JardimAlpha" / Classe: Ncl(10) 35 / Nº 909442959	Vigente até 07/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "JardimAlpha" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 909530165	Vigente até 07/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "JardimAlpha" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 909435901	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "NÚCLEO URBANO" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 904991652	Vigente até 21/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "NÚCLEO URBANO" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840051794	Vigente até 06/02/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "PÁTEO ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 904373991	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "PÁTEO ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 904377075	Vigente até 10/03/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Mista "RESERVA ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 831145676	Vigente até 30/12/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Eventos que podem causar a perda dos direitos			Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração				
Marcas	Marca Mista "RESERVA ALPHAVILLE" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 831145684	Vigente até 30/12/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHA" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 830246622	Vigente até 20/05/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHA" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 830246630	Vigente até 20/05/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		
Marcas	Marca Mista "TERRAS ALPHA" / Classe: Ncl (9) 42 / Nº 831098740	Vigente até 16/12/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.		

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo		Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marcas	Marca Mista "TERRAS ALPHA" / Classe: Ncl (9) 36 / Nº 831098660	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Marca Nominativa" TERRAS ALPHA FOZ DO IGUAÇU" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 831098724	Vigente até 16/12/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marcas	Marca Nominativa" TERRAS ALPHA FOZ DO IGUAÇU" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 831098643	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
		Marca Mista" TERRAS ALPHA MARICÁ" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 831088524	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Mista " TERRAS ALPHA MARICÁ" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 831088532	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHA PETROLINA" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 831098732	Vigente até 16/12/2024	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHA PETROLINA" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 831098651	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Mista " TERRAS ALPHA RESENDE" / Classe: Ncl(9) 42 / Nº 831088559	Vigente até 26/05/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Consequência da perda dos direitos		
	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos
Marcas	Marca Mista " TERRAS ALPHA RESENDE" / Classe: Ncl(9) 36 / Nº 831088540	Vigente até 09/01/2028	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHA RESIDENCIAL" / Classe: Ncl(10) 35 / Nº 909716900	Vigente até 28/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHA RESIDENCIAL" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 909730253	Vigente até 28/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHA RESIDENCIAL" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 909770891	Vigente até 12/12/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHA RESIDENCIAL" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 909736979	Vigente até 19/12/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE CABO FRIO" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 907067212	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE CABO FRIO" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 907067271	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE CABO FRIO" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 907067379	Vigente até 27/09/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE CAMAÇARI" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840641303	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE CAMAÇARI" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840641320	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE CAMAÇARI" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840641443	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE CEARÁ" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 909717494	Vigente até 28/11/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE CEARA" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 909744661	Vigente até 05/12/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE CEARA" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 909774960	Vigente até 12/12/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE DOURADOS" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840707274	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE DOURADOS" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840707282	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE DOURADOS" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840707290	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840707312	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840707320	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE LINHARES" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840707339	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE MARANHÃO" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840702469	Vigente até 16/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE MARANHÃO" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840702477	Vigente até 16/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE MARANHÃO" / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840702485	Vigente até 23/08/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "TERRAS ALPHAVILLE MIRASSOL" / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840641362	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa “ TERRAS ALPHAVILLE MIRASSOL” / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840641389	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa “ TERRAS ALPHAVILLE MIRASSOL” / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840641400	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa “ TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA” / Classe: Ncl(10) 36 / Nº 840546033	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa “ TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA” / Classe: Ncl(10) 42 / Nº 840546084	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
			Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA" / Classe: Ncl(10) 37 / Nº 840546092	Vigente até 12/04/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA" / Classe: Ncl(10) 35 / Nº 840546025	Vigente até 21/05/2029	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840641435	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO" / Classe: Ncl (10) 37 / Nº 840641451	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos	
				Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO" / Classe: Ncl (10) 42/ Nº 840641460	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA" / Classe: Ncl(10) 36/ Nº 840641486	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Marcas	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA" / Classe: Ncl(10) 37/ Nº 840641494	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa " TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA" / Classe: Ncl(10) 42/ Nº 840641508	Vigente até 26/07/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca.	Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca Nominativa "VIVA EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 36/ N° 828223165	Vigente até 18/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca Nominativa "VIVA EM ALPHA" / Classe: Ncl(8) 42/ N° 828223173	Vigente até 18/07/2027	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
Nome de domínio na internet	ALPHAURBANISMO.C OM.BR	31/10/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	ALPHAVILLE.COM.BR	02/04/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	ALPHAVILLEURBANIS MO.COM.BR	03/05/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	CASASALPHA.COM.B R	22/05/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	FINANCEIROALPHAVI LLE.COM.BR	03/10/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	FUNDA CAOALPHAVIL LE.ORG.BR	11/12/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Nome de domínio na internet	GETECPROJETOS.C OM.BR	10/08/2023	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Marca mista "A ALPHAVILLE" / Classe: Ncl (10) 36 / Nº 840189788	Vigente até 28/07/2025	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.
	Marca mista "A TERRAS ALPHAVILLE ANAPOLIS" / Classe: Ncl (10) 42 / Nº 840189699	Vigente até 02/02/2026	Os eventos que podem causar a perda dos direitos relativos a este ativo são: (a) expiração do prazo de vigência sem o pagamento da taxa para renovação; (b) renúncia pela Companhia; (c) decretação de caducidade do registro ou declaração de nulidade do registro, obtidas por terceiro em processo administrativo. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar violação de seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	Perda do direito de uso exclusivo da marca. Consequentemente, a Companhia encontraria dificuldades de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços concorrentes. Ainda, nessa hipótese, a Companhia poderia sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido de marca e violação de direitos de terceiros, o que poderia acarretar a impossibilidade de utilizar a marca na condução de suas atividades.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Alphaville Reserva Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.486.351/0001-29	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Realização de atividades no ramo do desenvolvimento imobiliários e empreendimentos imobiliários	25,000000
30/06/2020	10,460000	10,460000	0,00	Valor mercado	30/06/2020	4.191,00		
31/12/2019	9,540000	9,540000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	4.191,00		
31/12/2018	0,140000	0,140000	0,00					
31/12/2017	-0,120000	-0,120000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário								
Alphaville Urbanismo S.A.	00.446.918/0001-69	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Realização de atividades no ramo do desenvolvimento imobiliários e empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	23,790000	23,790000	0,00	Valor mercado	30/06/2020	438.194,00		
31/12/2019	288,530000	288,530000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	438.194,00		
31/12/2018	-148,280000	-148,280000	0,00					
31/12/2017	-58,900000	-58,900000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário								
Krahô Empreendimentos Imobiliários S.A. (matriz)	06.344.124/0001-70	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Realização de atividades no ramo do desenvolvimento imobiliários e empreendimentos imobiliários	48,000000
30/06/2020	-0,280000	-0,280000	0,00	Valor mercado	30/06/2020	9.196,00		
31/12/2019	-0,280000	-0,280000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	9.196,00		
31/12/2018	-3,040000	-3,040000	0,00					
31/12/2017	-8,080000	-8,080000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Ademais, a Alphaville Urbanismo possui participação direta na sociedade por conta dos empreendimentos I e II de Brasília. Tal sociedade possui participação societária em duas outras empresas que desenvolveram os empreendimentos e, portanto, ainda possuem recebíveis ativos.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
SPE Leblon Incorporadora S.A.	07.093.805/0001-76	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Ademais, a Alphaville Urbanismo possui participação direta na sociedade por conta dos empreendimentos I e II de Brasília. Tal sociedade possui participação societária em duas outras empresas que desenvolveram os empreendimentos e, portanto, ainda possuem recebíveis ativos.	40,000000
30/06/2020	-3,140000	-3,140000	0,00	Valor mercado	30/06/2020	10.910,00		
31/12/2019	-6,850000	-6,850000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	10.910,00		
31/12/2018	-12,000000	-12,000000	0,00					
31/12/2017	-19,010000	-19,010000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário								

9.2 - Outras Informações Relevantes

9.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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 ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019 aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

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;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais, retomando somente nas localidades nas quais houve permissão por parte das autoridades, adotando protocolos de higiene e segurança para os trabalhadores próprios e terceiros;
- Lançamentos e Vendas – postergamos os lançamentos de novos empreendimentos previstos para o ano até que haja melhoria nas condições de saúde e segurança, assim como fechamos todos nossos stands 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.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março de 2020. As vendas de março a junho de 2020 foram inferiores ao planejado. 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 nos primeiros meses da pandemia. Os VGV distrato entre março e junho de 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 junho de 2020.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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 junho de 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\$128,0 milhões em 2017, -R\$92,8 em 2018, -R\$93,4 em 2019 e -R\$47,4 milhões no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020. Considerando as operações de cessão de direito creditório (conforme mencionado no item 3.2 acima) o fluxo de caixa operacional somado às cessões de direitos creditórios foi de -R\$178,2 milhões em 2017, -R\$139,0 milhões em 2018, -R\$105,1 milhões em 2019 e positivo em R\$58,0 milhões no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 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 em termos anuais e semestrais, conforme demonstrações financeiras (em R\$ mil):

(Em milhares de reais,)	30/6/2020	2019	2018	2017
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	57.994	-105.083	-138.970	-178.241
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-47.374</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>105.368</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</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 primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de direito creditório na modalidade FIDIC, totalizando R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no 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.

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Seguem abaixo os indicadores da Companhia. Os anos entre 2013 a 2016 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 no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

Receita Bruta ⁽¹⁾	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de							Período encerrado em 30 de junho de	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020
Venda de Lotes e Prestação de Serviços (R\$ MM)	159	1.001	1.202	799	240	232	59	8	8
Lucro Bruto (R\$ MM)	54	405	535	308	(352)	(155)	(155)	(114)	(71)

(1) A receita bruta é composta pelas receitas de venda de lotes e prestação de serviços. Tais receitas constam em nota explicativa das Demonstrações financeiras auditadas da Companhia.

A redução gradual da venda de lotes fez com que a Companhia reduzisse significativamente seus lançamentos de empreendimentos entre 2016 e 2018, o que, somado ao crescente número de consumidores inadimplentes e distratantes, reduziu as receitas da Companhia. Essa redução das receitas acabou por impactar a posição de liquidez, o que, consequentemente, requereu a contratação de novos financiamentos. A necessidade de contratar novos financiamentos 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 no 1º semestre de 2020, apesar da crise ocasionada pelo coronavírus, podendo ser demonstrado pela manutenção dos níveis de receita bruta no primeiro semestre de 2020 ante o primeiro semestre de 2019. 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 30 de junho de 2020, com lucro bruto já substancialmente melhor quando comparado ao mesmo período em 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Prejuízo Líquido totalizou R\$ 823,2 milhões, uma variação de R\$ 32,4 milhões quando comparado ao Prejuízo Líquido de R\$ 790,8 milhões apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 8,4 milhões inferior ao prejuízo líquido de R\$ 831,6 milhões apurado em 31 de dezembro de 2017. Já em 2020, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 o prejuízo líquido totalizou R\$ 213,1 milhões, uma variação positiva de R\$ 225,5 milhões quando comparado com o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 que foi de R\$ 438,6 milhões. 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 primeiro semestre 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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 30 de junho de 2020, a liquidez corrente (calculado como ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 1,27, contra 1,71 em 31 de dezembro de 2019, 1,79 em 31 de dezembro de 2018 e 2,54 em 31 de dezembro de 2017. Nos mesmos períodos, a liquidez geral (ativo total dividido pelo passivo total) foi de 1,14, contra 1,31 em 31 de dezembro de 2019, 0,91 em 31 de dezembro de 2018 e 1,24 em 31 de dezembro de 2017.

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Ativo Circulante	790.259	808.547	1.031.467	1.136.803
Passivo Circulante	621.170	470.779	573.343	447.369
Liquidez Corrente	127,22%	171,75%	179,90%	254,11%
Liquidez Geral	114,49%	131,85%	91,16%	124,15%

Em 30 de junho de 2020 o índice de endividamento total (passivo total/ patrimônio líquido) foi de 6,89x, ante 3,14x em 31 de dezembro de 2019, e 4,14x em 31 de dezembro de 2017. 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 30 de junho de 2020 foi de R\$75,1 milhões e dívida líquida de R\$909,9 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 a dívida líquida foi de R\$ 937,4 milhões, enquanto, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 foi R\$ 2.147,8 milhões, e R\$ 1.691,9 milhões respectivamente.

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 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.

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimos e financiamentos relevantes em vigor em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (valores em milhares de reais):

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cédula de Crédito Bancário	Agosto de 2020 a Maio de 2023	CDI +2,35% a CDI +10,84%	138.582	142.315	172.170	164.277
Nota Promissória	Novembro de 2020	CDI + 3,45%	-	-	32.915	50.347
Mútuo	-	110% do CDI	5.779	8.632	11.436	0
Total			144.361	150.947	216.521	214.624
		Parcela Circulante	68.580	57.465	86.058	92.582
		Parcela não circulante	75.781	93.482	130.463	122.042

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

Emissões	Principal	Remuneração Anual	Vencimento Final	30/06/20	2019	2018	2017
Primeira emissão	627.000	CDI+3,05%	Dezembro de 2025	628.900	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	53.290	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	51.595	53.552	56.481	-
Sétima emissão	39.922	CDI+5,85%	Março de 2022	35.383	40.249	-	-
Primeira emissão – primeira série –	59.126	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	62.005	61.697	-	-
Investidora Primeira emissão – segunda série –	60.874	CDI+3,00%	Dezembro de 2023	62.231	61.329		
Investidora				840.714	846.597	2.007.025	1.640.914
Parcela circulante			19.741	18.455	137.904	41.763	
Parcela não circulante			820.973	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 quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de quotas das Sociedades de Propósito Específico controladas pela Companhia. A 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 quirografários; (iv) 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;

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- 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 pecuniárias decorrentes de seus contratos financeiros.

(c) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Não possuíamos, em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 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.

(d) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS****PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação expresso em reais)	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	AV	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2019	AV	AH
Receita operacional líquida	(39.656)	100,00%	(5.428)	100,00%	-630,59%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(31.559)	-79,58%	(108.951)	-2.007,20%	71,03%
Prejuízo bruto operacional (Despesas) receitas operacionais Despesas com vendas	(71.215)	-179,58%	(114.379)	-2.107,20%	-37,74%
Despesas gerais e administrativas	(11.501)	-29,00%	(19.250)	-354,64%	-40,25%
	(37.932)	-95,65%	(44.225)	-814,76%	-14,23%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(949)	-2,39%	(4.067)	-74,93%	-76,67%
Outras (despesas) receitas operacionais	(56.562)	-142,63%	(60.574)	-1.115,95%	-6,62%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(178.159)	-449,27%	(242.495)	-4.467,48%	-26,53%
Despesas financeiras	(39.090)	-98,57%	(199.227)	-3.670,36%	-80,38%
Receitas financeiras	4.183	10,55%	3.158	58,18%	-32,46%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(213.066)	-537,29%	(438.564)	-8.079,66%	-51,42%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(84)	-0,21%	(534)	-9,85%	-84,27%
Imposto de renda e contribuição social diferido Total de imposto de renda e contribuição social	- (84)	-%	- (534)	-%	-%
		-0,21%		-9,85%	-84,27%
Prejuízo do período	(213.150)	-537,50%	(439.098)	-8.089,51%	-51,46%
Prejuízo atribuível: Aos acionistas não Controladores	(109.341)	-275,72%	(144.020)	-2.653,28%	-24,08%
À Controladora	(103.809)	-261,77%	(295.078)	-5.436,23%	-64,82%
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – em reais	(1,51)		(4,29)		

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi negativa em (R\$39,7) milhões comparativamente a (R\$ 5,4) milhões negativos no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$ 34,2 milhões ou 630,58%. Esta redução se deve basicamente pelo aumento da provisão para distratos, saindo de R\$ 13,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019 para R\$ 49,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 tendo em vista o aumento da inadimplência e expectativa de distrato nos seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 que por conseguinte aumenta a provisão para distratos. 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 à capacidade do adquirente honrar o contrato.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

O Custo de desenvolvimento e venda de lotes no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 31,6 milhões comparativamente a R\$ 109,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$ 77,4 milhões ou 71,03%. 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 período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 71,2 milhões representando uma redução quando comparado ao prejuízo bruto operacional de R\$114,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

Despesas com vendas

As Despesas com vendas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foram de R\$ 11,5 milhões comparativamente a R\$ 19,3 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$ 7,8 milhões ou 40,25%. 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

Despesas gerais e administrativas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foram de R\$ 37,9 milhões comparativamente a R\$ 44,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$ 6,3 milhões ou 14,23%. Essa redução é decorrente da política de contenção de gastos adotada pela Companhia, em especial na contratação de serviços como parte das medidas de controle de custos implementadas em decorrência da COVID-19.

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 período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 178,2 milhões representando uma redução de R\$ 64,3 milhões quando comparado a R\$ 242,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, em função da redução do prejuízo bruto combinado às reduções nas despesas operacionais conforme mencionado anteriormente. Ademais, a rubrica "Provisão demandas judiciais e outras (despesas)/receitas operacionais reduziu de R\$60,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 para R\$56,6 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado financeiro líquido no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 34,9 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$ 196,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$ 161,2 milhões ou 82,20 %. Essa variação decorre basicamente 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 período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 213,2 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 439,1 milhões no mesmo período em 2019, o que representou uma variação positiva de R\$ 225,9 milhões ou 51,46%, conforme explicado nas contas acima.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**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 expresso em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	AH
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%
Amortização de mais valia	(700)	-0,43%	(697)	-1,34%	-0,43%
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)		

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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 compensado com a redução da receita apropriada no valor de R\$ 175,8 milhões no exercício findo em em 31 de dezembro de 2019, 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.

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(em milhares de reais, exceto lucro por ação exposto em reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017	AV	AH
Receita operacional líquida	52.039	100,00%	108.321	100,00%	-51,96%
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(206.545)	-396,90%	(460.172)	-424,82%	-55,12%
Prejuízo bruto operacional	(154.506)	-296,90%	(351.851)	-324,82%	-56,09%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com vendas	(42.209)	-81,11%	(68.248)	-63,01%	-38,15%
Despesas gerais e administrativas	(101.831)	-195,68%	(108.901)	-100,54%	-6,49%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(5.710)	-10,97%	(2.794)	-2,58%	104,37%
Amortização de ágio sobre investimentos	(697)	-1,34%	(1.973)	-1,82%	-64,67%
Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais	(102.767)	-197,48%	(32.890)	-30,36%	212,46%
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(407.720)	-783,49%	(566.657)	-523,13%	-28,05%
Despesas financeiras	(387.077)	-743,82%	(278.741)	-257,33%	38,87
Receitas financeiras	10.343	19,88%	10.380	9,58%	-0,36%
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(784.454)	-1507,43%	(835.018)	-770,87%	-6,06%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.631)	-12,74%	(8.878)	-8,20%	-25,31%
Imposto de renda e contribuição social diferido	243	0,47%	12.263	11,32%	-98,02%
Total de imposto de renda e contribuição social	(6.388)	-12,28%	3.385	3,12%	-288,73%
Prejuízo do exercício	(790.842)	-1519,71%	(831.633)	-767,75%	-4,90%
Prejuízo atribuível: Aos acionistas	(242.746)	-466,47%	(255.677)	-236,04%	-5,06%
À Controladora	(548.096)	-1.053,24%	(575.956)	-531,71%	-4,84%
Prejuízo básico por lote de mil ações – em reais	(7,97)		(8,38)		

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 52,0 milhões comparativamente a R\$108,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$56,3 milhões ou 51,96%. Esta redução se deve principalmente ao aumento da Provisão para Distratos, que totalizou R\$171,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 comparativamente a R\$124,5 milhões no exercício de 2017. 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 2018 foi de R\$206,5 milhões comparativamente a R\$460,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$ 253,6 milhões ou 55,12%. Essa variação é decorrente da redução R\$ 124,5 milhões nos custos apropriados em virtude do baixo volume de obras em andamento, combinado com o estorno de custos decorrente do aumento na provisão de distratos, no valor de R\$111,0 milhões. O aumento da inadimplência reflete no aumento da expectativa de distratos e portanto, requer a constituição de uma provisão representada pelo estorno de receita e custos do contrato inadimplente.

Prejuízo bruto operacional

O Prejuízo bruto operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$154,5 milhões comparativamente a R\$ 351,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma variação positiva de R\$197,3 milhões ou 56,09% em função das variações de receitas e custos apresentadas acima.

Despesas (receitas) operacionais Despesas com vendas

Despesas com vendas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$42,2 milhões comparativamente a R\$68,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$26,0 milhões ou 38,15%. Essa redução se deve, principalmente, ao fato da Companhia não ter lançado nenhum empreendimento em 2018, e aos ganhos de eficiência nos gastos nas vendas de estoque.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$ 101,8 milhões comparativamente a R\$ 108,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de R\$ 7,1 milhões ou 6,49%, que decorre da reestruturação do quadro de colaboradores para adequação à redução dos níveis operacionais da Companhia dado o cenário econômico recessivo nos anos de 2017 e 2018.

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

Prejuízo antes do Resultado Financeiro e do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$407,7 milhões comparativamente a R\$566,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. O resultado deve-se principalmente à redução no volume de obras em andamento e consequentemente à redução de receitas e custos apropriados, combinado a redução das despesas de vendas e gerais e administrativas, tendo em vista a redução nas operações da Companhia. Essa redução foi compensada em parte pelo aumento na provisão para demandas judiciais de natureza cíveis e outras (despesas)/receitas operacionais que passaram de R\$ 32,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 102,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

O Resultado Financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 é representado por uma despesa financeira líquida de R\$376,7 milhões comparado a uma despesa financeira líquida de R\$268,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R\$108,4 milhões ou 40,38%. Esse aumento refere-se basicamente aos os juros sobre os empréstimos incorridos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Prejuízo do exercício

O Prejuízo no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$790,8 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$ 831,6 milhões no mesmo período em 2017, o que representou uma redução de R\$40,8 milhões ou 4,90%, conforme explicado acima.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	Em 30.06.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Ativo					
Circulante					
Caixa e	28.168	1,32	23.087	1,04	22,01
Equivalentes de					
Caixa					
Aplicações	46.966	2,19	37.024	1,66	26,85
financeiras					
Contas a Receber	178.080	8,32	209.529	9,41	-15,01
Lotes a	481.015	22,47	481.333	21,62	-0,07
comercializar					
Demais contas a	56.030	2,62	57.574	2,59	2,68
receber					
Total do ativo	790.259	36,92	808.547	36,32	-2,26
Não circulante					
Contas a receber	475.072	22,20	571.139	25,66	-16,82
Lotes a	240.369	11,23	235.044	10,56	2,27
comercializar					
Dividendos a	3.211	0,15	3.211	0,14	0,00
receber					
Valores a receber	11.010	0,51	731	0,03	1406,16
de partes					
relacionadas					
Outros créditos	55.618	2,60	34.067	1,53	63,26
	785.280	36,69	844.192	37,92	-6,98
Investimentos em	27.619	1,29	28.526	1,28	-3,18
controladas					
Imobilizado	27.667	1,29	30.689	1,38	9,85
Intangível	509.502	23,80	514.081		-0,89
				23,09	
	564.788	26,39	573.296	25,75	-1,48
Total do ativo não	1.350.068	63,08	1.417.488	63,68	-4,76
circulante					
Total do ativo	2.140.327	100	2.226.035	100,00	-3,85

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

	Em 30.06.2020 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2019 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	68.580	3,20	57.465	2,58	19,34
Debêntures	19.741	0,92	18.455	0,83	6,97
Fornecedores	99.993	4,67	95.683	4,30	4,50
Salários, encargos sociais, impostos e participações	41.055	1,92	36.281	1,63	13,17
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	105.108	4,91	70.123	3,15	49,89
Repasse a efetuar a sócios incorporadores	27.102	1,27	39.257	1,76	-30,96
Dividendos a pagar	1.482	0,07	1.529	0,07	-3,07
Valores a pagar para partes relacionadas	14.469	0,68	731	0,03	1879,34
Obrigações com cessões de direitos creditórios	70.253	3,28	36.230	1,63	93,91
Outras obrigações	93.235	4,36	84.443	3,79	10,41
Provisão para demandas judiciais	27.742	1,30	30.582	1,37	-9,29
Obrigações com acionistas	52.410	2,45	-	0	#
Total do Passivo Circulante	621.170	29,02	470.779	21,15	31,95
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	75.781	3,54	93.482	4,20	-18,94
Debêntures	820.973	38,36	828.142	37,20	-0,87
Aquisição de participações societárias	23.243	1,09	23.297	1,05	-0,23
Provisão para demandas judiciais	114.002	5,33	105.617	4,74	-7,94
Provisão para garantia	20.962	0,98	22.957	1,03	-8,69
Obrigações com cessões de direitos creditórios	121.551	5,68	53.405	2,40	127,60
Outras obrigações	71.694	3,35	90.672	4,07	-20,93
Total do Passivo não circulante	1.248.206	58,32	1.217.572	54,70	2,52
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.300.633	60,77	1.259.893	56,60	3,23
Reserva de capital	1.007.660	47,08	909.657	40,86	10,77
Ações em tesouraria	(5.107)	-0,24	-	0	0
Prejuízos acumulados	(2.040.551)	-95,34	(1.936.742)	-87,00	5,36
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	262.635		232.808	0	0
Participação de acionistas não controladores	8.316	0,39	304.877	13,70	-97,27
Total do Patrimônio Líquido	270.951	12,66	537.685	24,15	49,61
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	2.140.327	100,00	2.226.036	100,00	-3,85

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2020, o caixa e equivalente de caixa foi de R\$ 28,2 milhões, em comparação com R\$ 23,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 5,0 milhões ou 22,0%, que foi decorrente da estratégia de priorizar as vendas a vista ou com fluxo de recebimento mais curto no período.

Aplicações Financeiras

Em 30 de junho de 2020, as aplicações financeiras foram de R\$ 47,0 milhões, em comparação com

R\$ 37,0 milhões no período de seis meses encerrado em 31 de dezembro de 2019. O aumento de R\$ 10,0 milhões, ou 26,85%, decorre principalmente da geração de caixa nas vendas à vista ou com fluxo de recebimento mais curto no período.

Contas a receber (circulante e não circulante)

Em 30 de junho de 2020, o contas a receber era de R\$ 653,1 milhões, em comparação com R\$ 780,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de R\$ 127,5 milhões ou 16,33%, se deu principalmente pelo recebimento das parcelas contratuais com vencimento no período.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

O estoque de lotes a comercializar totalizou R\$ 721,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 mantendo praticamente estável quando comparado a R\$ 716,4 milhões em 31 de dezembro de 2019.

As demais contas do ativo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 30 de junho de 2020, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 144,4 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 30 de junho de 2020, a rubrica de Debêntures totalizou R\$ 840,1 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 30 de junho de 2020, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$ 191,8 milhões, representando um aumento de R\$ 123,2 milhões ou 2,49%, quando comparado com R\$ 89,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, decorrente de novas operações de cessões de créditos imobiliários.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido foi de R\$ 270,9 milhões, representando uma redução de R\$ 266,7 milhões, quando comparado com ao patrimônio líquido de R\$ 537,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é decorrente do aumento de capital no montante de R\$ 712,6 milhões, combinado com o reconhecimento de perda no aumento de participação em controlada de R\$ 713,8 milhões e com o próprio prejuízo no período de R\$ 213,2 milhões.

As demais contas do passivo circulante e não circulante da Companhia não apresentaram saldos relevantes e/ou não sofreram variações relevantes entre o período de seis meses encerrado em 30 de junho 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

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

	Em 31.12.2019	AV (em %)	Em 31.12.2018	AV (em %)	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 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	470.779	21,15	573.343	22,24	-17,89
Não Circulante					
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	

	Em 31.12.2019	AV (em %)	Em 31.12.2018	AV (em %)	AH (em%)
Reserva de capital Ações em tesouraria	909.657	40,86	-		100%
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 Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	537.685	24,15	(250.014)	-9,70	-315,06
	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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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)

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

	Em 31.12.2018 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2017 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de					
Caixa	13.310	0,52	45.712	1,52	-70,88
Aplicações financeiras	62.408	2,42	117.896	3,93	-47,07
Contas a Receber	234.312	9,09	434.318	14,48	-46,05
Lotes a comercializar	669.333	25,96	482.189	16,08	38,81
Demais contas a receber	52.104	2,02	56.688	1,89	-8,09
Total do ativo circulante Não circulante	1.031.467	40,00	1.136.803	37,91	-9,27
Contas a receber	683.923	26,52	971.843	32,41	-29,63
Lotes a comercializar	252.886	9,81	251.897	8,40	0,39
Dividendos a receber	3.093	0,12	2.543	0,08	21,63
Valores a receber de partes relacionadas	17.315	0,67	18.867	0,63	-8,23
Outros créditos	29.952	1,16	36.948	1,23	-18,93
	987.169	38,29	1.282.098	42,75	-23,00
Investimentos em controladas	30.299	1,18	39.140	1,31	-22,59
Imobilizado e Intangível	5.793	0,22	8.664	0,29	-33,14
	523.693	20,31	532.321	17,75	-1,62
	559.785	21,71	580.125	19,34	-3,51
Total do ativo não circulante	1.546.954	60,00	1.862.223	62,09	-16,93
Total do ativo	2.578.421	100	2.999.026	100	-14,02

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

	Em 31.12.2018 (em milhares de reais)	AV (em %)	Em 31.12.2017 (em milhares de reais)	AV (em %)	AH (em%)
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	86.058	3,34	92.582	3,09	-7,05
Debêntures	137.904	5,35	41.763	1,39	230,21
Fornecedores	97.725	3,79	84.329	2,81	15,89
Salários, encargos sociais, impostos e participações	47.233	1,83	53.742	1,79	12,11
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes Repasses a efetuar a sócios incorporadores	44.535	1,73	48.525	1,62	-8,22
Dividendos a pagar	32.965	1,28	31.876	1,06	3,42
	1.953	0,07	2.263	0,08	-13,70
Obrigações com cessões de direitos creditórios	56.079	2,17	71.940	2,40	-22,05
Outras obrigações	68.891	2,67	20.349	0,68	238,55
Total do Passivo Circulante	573.343	22,24	447.369	14,92	28,16
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	130.463	5,06	122.042	4,07	6,90
Debêntures	581.982	22,57	660.000	22,01	-11,82
Debêntures Conversíveis	1.287.159	49,92	939.151	31,32	37,06
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	-	-	128	0,00	
Aquisição de participações societárias	23.404	0,91	23.629	0,79	-0,95
Provisão para demandas judiciais	84.785	3,29	42.891	1,43	97,68
Provisão para garantia	25.400	0,99	28.562	0,95	-11,07
Obrigações com cessões de direitos creditórios	45.250	1,75	70.899	2,36	-36,18
Outras obrigações	76.669	2,97	80.954	2,70	-5,29
Total do Passivo não circulante	2.255.092	87,46	1.968.256	65,63	14,57
Patrimônio Líquido					
Capital Social	1.259.893	48,86	1.259.893	42,01	0,00
Reserva de capital	-	-	-	0	#
Prejuízos acumulados	(1.445.331)	-56,05	(868.502)	-28,96	66,42
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	(185.438)	-7,19	391.391	13,05	310,72
Participação de acionistas não controladores	(64.576)	-2,50	192.010	6,40	-133,63
Total do Patrimônio Líquido	(250.014)	-9,70	583.401	19,45	-142,85
Total do Passivo e Patrimônio	2.578.421	100	2.999.026	100	-14,02
Líquido					

Ativo

Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalente de caixa foi de R\$13,3 milhões, em comparação com R\$45,7 milhões em 31 de dezembro de 2017, essa redução de R\$32,4 milhões ou 70,88% foi decorrente majoritariamente pela utilização do caixa no curso dos negócios em função da redução de vendas e lançamentos em 2018.

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2018, as aplicações financeiras foram de R\$62,4 milhões, em comparação com R\$117,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. A redução de R\$55,5 milhões, ou 47,07%, decorrente dos resgates superiores às aplicações.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Contas a receber (circulante e não circulante)

A rubrica de contas a receber representa a receita dos lotes vendidos que já foi reconhecida no resultado conforme metodologia POC mas ainda não foi recebida pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, o contas a receber era de R\$918,2 milhões, em comparação com R\$1,4 bilhão em 31 de dezembro de 2017. A redução, de R\$487,9 milhões ou 34,70%, se deu principalmente pelo aumento da Provisão de Distratos no montante de R\$386,8 milhões, totalizando R\$ 561,3 milhões em 31 de dezembro de 2018 comparativamente a R\$174,4 milhões (líquidos do custo do estoque) em 31 de dezembro de 2017.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

O estoque de lotes a comercializar totalizou R\$922,2 milhões em 31 de dezembro de 2018 representando um aumento de R\$188,1 milhões, ou 25,63% quando comparado a R\$734,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento se deu principalmente pelo incremento dos potenciais lotes que poderão vir a ser distratados, constante da Provisão de Distratos no montante de R\$288,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, combinado à redução do estoque concluídos e em desenvolvimento no montante de R\$71,9 milhões decorrentes das vendas.

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 2018 e 31 de dezembro de 2017.

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de empréstimos e financiamentos foi de R\$216,5 milhões, mantendo-se estável quando comparada aos R\$214,6 milhões em 31 de dezembro de 2017, em função de amortizações e captações em montantes equivalentes.

Debêntures (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de Debêntures totalizou R\$2,0 bilhões, representando um aumento de R\$366,1 milhões ou 22,31% quando comparado à R\$1,6 bilhão em 31 de dezembro de 2017. O aumento decorre da apropriação de juros, no montante de R\$0,3 bilhão referente à segunda e terceira emissão, subtraídos R\$38,4 milhões decorrentes de amortizações da primeira emissão, combinados a uma captação adicional no valor de R\$56,5 milhões (quarta emissão).

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

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de Obrigações com cessões de direitos creditórios foi de R\$101,3 milhões, representando uma redução de R\$41,5 milhões ou 29,06%, quando comparado com R\$142,8 milhões em 31 de dezembro de 2017, decorrente do fluxo de recebimento da carteira cedida.

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 2018 e 31 de dezembro de 2017.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido foi negativo em R\$250,0 milhões, comparado com o patrimônio líquido positivo de R\$ 583,4 milhões em 31 de dezembro de 2017, representado pelo prejuízo do exercício no montante de R\$790,8 milhões.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

FLUXO DE CAIXA

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

PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019

Período de seis meses encerrado em 30 de junho de			
(em R\$ mil, exceto percentual)	2020	2019	AH
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(47.374)	(64.353)	(26,38)%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(10.053)	2.410	(517,14)%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	62.508	54.963	13,73%

Consumo de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido consumido das atividades operacionais totalizou R\$ 47,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado ao caixa líquido consumido de R\$ 64,3 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019. A redução do consumo de caixa operacional de R\$16,9 milhões, ou (26,38)%, é decorrente da redução do prejuízo no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

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

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos totalizou R\$ 10,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 2,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019. Essa variação deve-se principalmente ao menor volume de resgates de aplicações financeiras durante o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 62,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 55,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019. Tal geração de caixa, de R\$ 7,5 milhões, decorre principalmente da redução das amortizações de empréstimos e financiamentos (principal mais juros) em função do alongamento do vencimento de parte relevante da dívida da Companhia.

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 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%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(em R\$ mil, exceto percentual)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		AH
	2018	2017	
Utilização de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(92.811)	(128.023)	-27,50%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	56.723	(113.420)	150,01%
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	3.686	130.860	-97,18%

Utilização de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$ 92,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa líquido utilizado de R\$ 128,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. A redução no consumo de caixa operacional de R\$ 35,2 milhões, ou (27,50)%, decorre da diminuição dos lotes a comercializar, conforme mencionado no início desta seção.

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

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$ 56,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa consumido de R\$ 113,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Tal geração de caixa, de R\$ 170,1 milhões, decorre da redução do caixa aplicado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017.

Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 3,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado ao caixa líquido gerado de R\$ 130,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de R\$ 127,2 milhões na geração de caixa nas atividades de financiamento é resultado da redução no volume de captações de empréstimos e financiamentos no ano de 2018.

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, consequentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 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.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

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

Índices	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
INCC	4,01%	4,1%	4,0%	4,0%
IGPM	7,31%	7,3%	7,6%	-0,5%
CDI	4,19%	4,6%	6,4%	9,9%
TR	0,0%	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.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

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 2019, 2018 e 2017 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, 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 2017 e 2019, 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
GRAVATAÍ	SL - SOCIEDADE LOTEADORA LTDA.	03.840.454/0001-69	Vendida	R\$ 2.016.636,00	31/10/2017
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

Eventos ou operações não usuais

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 observamos a ocorrência dos seguintes eventos:

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

(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.

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.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

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 aluguéis 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.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

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:

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

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, assim como dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não apresentaram ressalvas.

Os relatórios apresentaram 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.”

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.

10.5 - 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.

Provisão para distrato

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

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

A Companhia 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. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

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*), tais como:

Não aplicável

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes às últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras**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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

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. Entretanto, na data deste Formulário de Referência, exceto conforme disposto acima, nossa administração não vislumbra quaisquer alterações em nosso plano de expansão em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em prospecção 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 nesta Oferta para complementar os investimentos de 2020 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.

10.8 - 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.

10.9 - 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 trimestrais da Companhia referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 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 junho de 2020 foram inferiores ao planejado. Vale ressaltar que a venda de estoque de junho já recuperou o nível de venda projetado no business plan da companhia para este mês. 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 nos primeiros meses da pandemia. Os VGV distrato entre março e junho de 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 junho de 2020.

Em contra partida 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 junho 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

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, totalizando R\$ 115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no 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.

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 voltou a operar com lotação máxima de 50% de sua capacidade.

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 presencial, observadas as restrições e regulamentações relacionadas a distanciamento social, e por meio de canais digitais.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Até o momento dos oitos estandes de venda da Companhia quatro já foram reabertos, três estão operando com horário marcado e um segue fechado, respeitando todas as normas e instruções das autoridades locais.

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 estandes de vendas, fez com que a Companhia tivesse redução de vendas no mês de abril e postergasse os lançamentos previstos inicialmente para o 2º 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, o volume de vendas de estoque recuperou nos meses de maio e, principalmente, junho de 2020, conforme identificado na tabela de vendas abaixo:

MÊS (2020)	VENDAS (VGV) MENSAIS DE ESTOQUE (EM MILHÕES DE R\$)
Janeiro	11.9
Fevereiro	10.9
Março	10.5
Abril	6.0
Maio	10.3
Junho	26.2

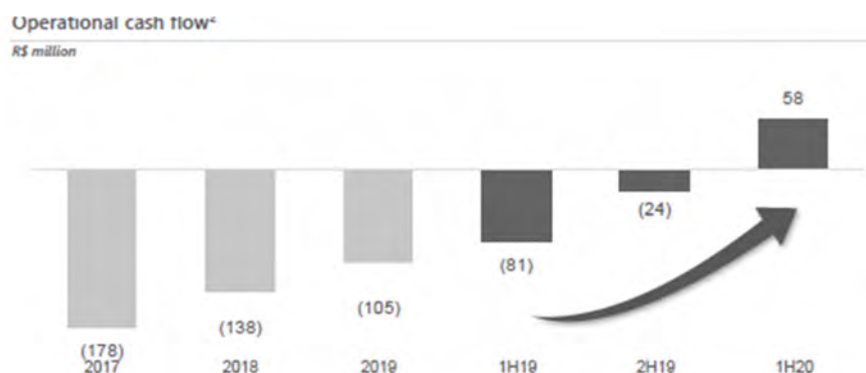
Desde o início dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia, a Companhia buscou atuar para proteger sua receita e renegociar o fluxo de pagamento de suas despesas, de modo a reforçar seu caixa. As atividades de proteção de receita incluíram (i) alterações de política de cobrança para 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.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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 2º trimestre de 2020 conforme tabela abaixo:

(Em milhares de reais,)	30/6/2020	2019	2018	2017
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de Direito Creditório	57.994	-105.083	-138.970	-178.241
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	<i>-47.374</i>	<i>-93.389</i>	<i>-92.811</i>	<i>-128.023</i>
<i>Cessão de Direito Creditório</i>	<i>105.368</i>	<i>-11.694</i>	<i>-46.159</i>	<i>-50.218</i>



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:

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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.

Frente à possibilidade de retorno futuro está programada distribuição de máscaras, instalação de tapete sanitizante 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.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 20 a Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às atividades da Companhia e às de suas controladas.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas**11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas**

Nos termos do artigo 20 a Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às atividades da Companhia e às de suas controladas.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

(a) atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por 5 a 7 membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 conselheiros, ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado como independente o Conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

O Conselho de Administração possui regimento interno próprio, o qual foi devidamente aprovado pela reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

Além das responsabilidades previstas nos termos da legislação aplicável, em conformidade com o Estatuto Social e Regimento Interno do Conselho de Administração, é de responsabilidade do Conselho de Administração:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas (i) à divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) ao gerenciamento de riscos; (iii) às transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) à remuneração de administradores; e (v) à indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades;
- XI. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XIV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º do Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XV. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;
- XVI. deliberar sobre o estabelecimento de políticas de incentivo de longo prazo a serem implementadas em benefício dos membros da administração e demais colaboradores da Companhia;
- XVII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;
- XVIII. autorizar a contratação de endividamento pela Companhia, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

XIX. autorizar a celebração de contratos ou outros negócios jurídicos (e, especificamente no caso de subsidiárias da Companhia, incluindo a contratação de endividamento) envolvendo valores iguais ou superiores a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em uma operação individual ou em uma série de operações relacionadas;

XX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;

XXI. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;

XXII. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;

XXIII. autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias e a realização de associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros, exceto se no curso normal dos negócios – incluindo a celebração de contratos de parceria, associações, consórcios, SCP's e contratos de compra e venda de quotas/ações - ou que excedam a alçada da Diretoria que venha a ser estabelecida;

XXIV. deliberar sobre a aquisição ou alienação de bens imóveis em valor individual e superior a R\$10.000.000,00.

XXV. estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;

XXVI. autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, exceto se no curso normal dos negócios ou que excedam a alçada da Diretoria que venha a ser estabelecida;

XXVII. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;

XXVIII. elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XXIX. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os comitês de assessoramento;

XXX. designar os membros do Comitê de Auditoria e dos demais comitês de assessoramento que

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;

XXXI. estruturar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria;

XXXII. deliberar sobre a prática dos atos descritos neste item com relação às subsidiárias diretas da Companhia; e

XXXIII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

Comitê de Auditoria Não-Estatutário

A Companhia tem um Comitê de Auditoria não-estatutário composto por, no mínimo, 3 membros, indicados pelo Conselho de Administração, sendo: (a) ao menos, 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; e (b) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e no relacionamento com os auditores independentes.

O Comitê de Auditoria possui regimento interno próprio, o qual foi devidamente aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas atribuições incluem:

- I. opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;
- II. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- III. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- IV. avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- V. avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e
- VI. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Diretoria

A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, e os demais Diretores com a designação que venha a ser atribuída em seu instrumento de eleição. Os cargos de

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Diretor-Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

A Diretoria possui Regimento Interno próprio, o qual foi devidamente aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

Em conformidade com as disposições do artigo 23 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, esse regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários.

Conforme o disposto no artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. preparar e submeter à aprovação do Conselho de Administração, o orçamento anual, o plano de negócios operacional e de investimentos e o plano de negócios plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais;
- IV. submeter ao Conselho de Administração a estrutura básica de organização administrativa da Companhia e de suas controladas, bem como definir as atribuições de suas várias unidades;
- V. submeter ao Conselho de Administração o plano de cargos e salários e o quadro de pessoal da Companhia e suas controladas;
- VI. alienar bens imóveis, ceder direitos reais ou conceder direito real em garantia de empréstimos, dentro da alçada prevista neste Estatuto Social;
- VII. celebrar contratos ou outros negócios jurídicos (exceto endividamento) envolvendo valores inferiores a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em uma operação individual ou em uma série de operações relacionadas;
- VIII. aprovar as instruções a serem dadas aos representantes da Companhia nas Assembleias Gerais das sociedades em que detenha participação acionária, observadas as diretrizes do Conselho de Administração;
- IX. submeter ao Conselho de Administração as matérias envolvendo subsidiárias diretas da Companhia que devam ser apreciadas nos termos do Artigo 19; e
- X. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário, que atende plenamente aos requisitos do Regulamento do Novo Mercado e aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM, conforme reportado no item anterior.

iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços de extra auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que os auditores independentes tenham a qualificação e experiência apropriada e cumpram as regras profissionais de independência, incluindo a autonomia financeira do respectivo contrato de auditoria.

Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, os auditores devem se reportar ao Conselho de Administração, informando quaisquer discussões havidas com os colaboradores da Companhia e a gestão sobre políticas contábeis críticas, mudança no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas nos controles e tratamento contábeis alternativos, avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes. O Conselho de Administração pode convocar os auditores independentes da Companhia e os de suas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários. Ademais, o Comitê de Auditoria, que se reporta ao Conselho de Administração, supervisiona todas as atividades dos auditores independentes e pode recomendar ao Conselho de Administração a substituição destes, caso entenda que a prestação dos serviços não está satisfatória.

(b) em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Diretoria possui regimento interno próprio, o qual foi devidamente aprovado pela reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterado em 22 de setembro de 2020 e que pode ser consultado no website <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, é composta de, no mínimo 2 e, no máximo, 7 membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, e os demais Diretores com a designação que venha a ser atribuída em seu instrumento de eleição. Os Diretores poderão acumular cargos.

A Diretoria da Companhia possui todos os poderes para implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e praticar os atos necessários ao

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

funcionamento regular dos seus negócios, observados valores de alçada fixados pelo Conselho de Administração e a as competências dos demais órgãos societários. Em conformidade com seu Estatuto Social e o Regimento Interno da Diretoria, é de responsabilidade da Diretoria:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. preparar e submeter à aprovação do Conselho de Administração, o orçamento anual, o plano de negócios operacional e de investimentos e o plano de negócios plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais;
- IV. submeter ao Conselho de Administração a estrutura básica de organização administrativa da Companhia e de suas controladas, bem como definir as atribuições de suas várias unidades;
- V. submeter ao Conselho de Administração o plano de cargos e salários e o quadro de pessoal da Companhia e suas controladas;
- VI. alienar bens imóveis, ceder direitos reais ou conceder direito real em garantia de empréstimos, dentro da alçada prevista neste Estatuto Social;
- VII. celebrar contratos ou outros negócios jurídicos (exceto endividamento) envolvendo valores inferiores a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em uma operação individual ou em uma série de operações relacionadas;
- VIII. aprovar as instruções a serem dadas aos representantes da Companhia nas Assembleias Gerais das sociedades em que detenha participação acionária, observadas as diretrizes do Conselho de Administração;
- IX. submeter ao Conselho de Administração as matérias envolvendo subsidiárias diretas da Companhia que devam ser apreciadas nos termos do Artigo 19; e
- X. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

Compete ao Diretor-Presidente: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todos os negócios e operações da Companhia; (ii) coordenar as atividades dos demais Diretores da Companhia e de suas controladas, observadas as atribuições específicas previstas no Estatuto Social; (iii) aprovar a estrutura organizacional da Companhia; (iv) dirigir, no mais alto nível, as relações institucionais da Companhia; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e (vi) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente e/ou pelo Conselho de Administração.

Compete ao Diretor Financeiro: (i) planejar, implementar e coordenar a política financeira da Companhia, além de organizar, elaborar e controlar o orçamento da Companhia; (ii) preparar as demonstrações financeiras, gerir a contabilidade e administrar a tesouraria da Companhia em atendimento às determinações legais vigentes; (iii) orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira; (iv) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia; e (v) planejar e executar políticas de gestão em sua área de competência e (vi) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente e/ou pelo Conselho de Administração.

Os demais Diretores terão as atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente e/ou pelo Conselho de Administração.

(c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O Conselho Fiscal da Companhia somente será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos acionistas, conforme previsto na legislação aplicável. Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal não está instalado e não possui regimento interno próprio.

Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 membros efetivos e suplentes em igual número (acionistas ou não), todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

(d) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

Conselho de Administração e Diretoria

O Conselho de Administração realiza, no mínimo a cada 1 ano, a sua avaliação como órgão e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 vez durante a vigência do mandato do Conselheiro.

Adicionalmente, os Diretores também são avaliados, individualmente, pelo Conselho de Administração.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 2 reuniões ordinárias desde a última avaliação.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

A condução do processo de avaliação do Conselho de Administração, membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho; (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros; e (iii) de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de *feedback* individuais.

Diretoria

O conselho de administração da Companhia, com apoio metodológico e procedimental do Comitê de Auditoria, realizará anualmente avaliação de desempenho, individual e coletiva, dos diretores, observados os seguintes quesitos mínimos:

- (a) exposição dos atos de gestão praticados quanto à licitude e à eficácia da ação administrativa;
- (b) contribuição para o resultado do exercício;
- (c) consecução dos objetivos estabelecidos no plano de negócios e atendimento à estratégia de longo

A avaliação de desempenho será realizada pelo conselho de administração da Companhia, com auxílio do Comitê de Auditoria, e poderá contar, ainda, com auxílio de empresa assessoria externa especializada, a ser contratada a exclusivo critério do conselho de administração da Companhia.

Os procedimentos e a metodologia adotados para a realização da avaliação são:

- (a) autoavaliação dos diretores, por meio de resposta, pelo próprio diretor, a questionário que contém quesitos que buscam avaliar determinadas competências e os resultados alcançados no desempenho de suas atividades;
- (b) envio dos questionários de autoavaliação aos membros do conselho de administração por meio de um sistema eletrônico;
- (c) processo de avaliação dos diretores pelos membros do conselho, que consiste no preenchimento de questionário contendo quesitos que buscam avaliar:
- (d) competências como comunicação, formação de equipe, geração de valor, cultura organizacional, entre outros, além da execução e o monitoramento do plano estratégico da Companhia;
- (e) análise quanto à licitude e à eficácia dos atos de gestão praticados;
- (f) contribuição para o resultado do exercício, com foco em indicadores como faturamento, EBITDA, dívida líquida da Companhia, melhoria de índices de liquidez e dos processos internos da Companhia, conforme o caso;
- (g) atendimento de metas e estratégias prevista para o exercício.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria realiza, no mínimo a cada 1 ano, a avaliação dos órgãos como colegiados e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 vez durante a vigência do mandato do membro do Comitê de Auditoria.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro do Comitê de Auditoria que estiver na função por, pelo menos, 2 reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Coordenador do Comitê de Auditoria, conforme aplicável.

Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Coordenador do Comitê em questão e ao Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Comitês de assessoramento

Eventuais comitês de assessoramento ao conselho de Administração, quando e se instituídos pela Companhia, deverão realizar, no mínimo, a cada um ano, a sua autoavaliação e seu processo de funcionamento e a avaliação individual de seus membros.

O coordenador de referido comitê conduzirá o processo de avaliação formal, devendo todos os membros responder a perguntas específicas e fazerem sua avaliação sobre as cinco dimensões fundamentais para a eficácia do órgão:

- (i) foco estratégico do comitê;
- (ii) conhecimento e informações sobre o negócio e as operações da Companhia;
- (iii) independência e processo trabalho do comitê;
- (iv) funcionamento das reuniões e do comitê; e (v) motivação e alinhamento de interesses.

Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do comitê e do conselho de administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, coordenador do comitê e ao presidente do conselho de administração da Companhia.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: autoavaliação dos membros do Conselho de Administração, avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados. Além disso, os membros dos Comitês de Auditoria realizam sua autoavaliação e avaliação do próprio Comitê de Auditoria.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, seu Presidente e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos comitês de assessoramento são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções.

Já para os membros da Diretoria, são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

iii. como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho.

Os resultados das avaliações individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Presidente do Conselho, sendo que os resultados das avaliações do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos, como forma de fiscalização e estímulo aos demais membros. Os resultados das avaliações de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de feedback individuais.

Os resultados das avaliações do Conselho de Administração, Conselheiros, Diretores, Comitê de Auditoria e de seus respectivos membros são utilizados pela Companhia para identificar os pontos fortes e os pontos que devem ser melhorados por cada um dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria.

Uma vez identificados tais pontos, a Companhia é capaz de estabelecer planos de ação para o contínuo aperfeiçoamento dos órgãos, comitês e membros da administração da Companhia. Os planos de ação compreendem, por exemplo, a definição de metas para o ano subsequente.

Para propiciar o endereçamento dos pontos identificados acima, os resultados das avaliações de cada Conselheiro, do seu Presidente e dos membros da Diretoria serão discutidos em sessões de *feedback* individuais. Para assegurar isso, a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 vez durante a vigência do mandato do Conselheiro e do membro do Comitê de Auditoria.

Em relação ao Comitê de Auditoria, os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê de Auditoria e ao Presidente do Conselho de Administração.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa**iv. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

A avaliação de desempenho do Conselho de Administração, bem como de seus membros, e dos membros da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração e a avaliação de desempenho do Comitê de Auditoria, bem como de seus membros, é de responsabilidade do seu Coordenador, sendo que poderá ser contratada empresa de consultoria para assessorar com o processo. Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de assessoria externa não haviam sido contratados.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às Assembleias Gerais

(a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 dias de antecedência, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 dias.

(b) Competências

Além dos poderes atribuídos pela legislação vigente e pelo Estatuto Social, são de competência exclusiva da Assembleia Geral as seguintes matérias:

- I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- VI. alterar o Estatuto Social;
- VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prevista na regulamentação em vigor;
- IX. deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- X. suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e no Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;
- XI. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço físico: Sede da Companhia localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Endereço eletrônico: ri@alphaville.com.br

(d) Identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas Assembleias Gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

A esse respeito, a Lei das Sociedades por Ações prevê que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia possui uma Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, conforme descrita na Seção 16 deste Formulário de Referência.

(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Nos termos do artigo 126º, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, os acionistas pessoas físicas da Companhia podem ser representados por procuradores constituídos há menos de 1 ano e, cumulativamente, ser acionista, administrador da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

Nos termos do artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, e em conformidade com o Ofício Circular CVM/SEP 03/2019, os acionistas que são pessoas jurídicas podem ser representados por seus representantes legais ou procuradores devidamente nomeados como tal, de acordo com o Estatuto Social da Companhia ou com as regras previstas no Código Civil. Assim, no caso de pessoas jurídicas, seus procuradores não precisam ser acionistas, advogados ou administradores da Companhia.

(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Os acionistas da Companhia poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos. Juntamente com o instrumento de procuração deverão ser apresentados os atos constitutivos dos acionistas pessoas jurídicas e os documentos comprobatórios da regularidade da representação destes pelos signatários das procurações.

São admitidas procurações enviadas por meio eletrônico, desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

mandato, mas a Companhia orienta seus acionistas a enviarem com, no mínimo, 24 horas de antecedência da realização da Assembleia Geral.

Além disto, a Companhia não adota procedimento de outorga de procurações por meio eletrônico e não possui nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização

Para exercício dos direitos de voto à distância com envio direto para a Companhia, os acionistas devem enviar os seguintes documentos para a Companhia, em sua sede localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, n° 8.501, 3º andar, CEP 05425-070:

(a) via física do boletim relativo à assembleia geral devidamente preenchido, rubricado e assinando; e

(b) cópia autenticada dos seguintes documentos:

(i) para as pessoas físicas: documento de identidade com foto do acionista;

(ii) para pessoas jurídicas: (ii.1) último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista; e (ii.2) documento de identidade com foto do representante legal; e

(iii) para fundos de investimento: (iii.1) último regulamento consolidado do fundo; (iii.2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação; e (iii.3) documento de identificação com foto do representante legal.

Em relação aos documentos indicados nos itens (a) e (b), acima, a Companhia poderá solicitar, conforme o caso, reconhecimento de firma, notariação e/ou consularização (ressalvados os procedimentos alternativos eventualmente admitidos em razão de acordos ou convenções internacionais).

Os boletins de voto à distância, acompanhados da respectiva documentação, serão considerados apenas se recebidos pela Companhia em plena ordem até 7 (sete) dias antes da data da assembleia. Nos termos do art. 21-U da Instrução da CVM nº 481, de 17 dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 481"), a Companhia comunicará aos acionistas se os documentos recebidos são suficientes para que o voto seja considerado válido, ou os procedimentos e prazos para eventual retificação ou reenvio, caso necessário.

(h) Se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto a distância ou de participação a distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto a distância.

Assim, os acionistas titulares de ações de sua emissão que estejam depositadas em depositária central poderão transmitir as instituições de voto para preenchimento do boletim de voto à distância por meio dos seus respectivos agentes de custódia, caso esses prestem esse tipo de serviço. O serviço de coleta e transmissão de instituições e preenchimento de voto poderá ser realizado também pelo agente escriturador da Companhia.

(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Conforme previsto no art. 21-L da Instrução CVM 481, acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 21-L-I e 21-L-II da Instrução CVM 481 poderão solicitar, respectivamente, a inclusão no boletim de voto a distância de (i) candidatos ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal da Companhia, sempre que convocada Assembleia Geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto a distância, conforme §1º do art. 21-A, ou (ii) propostas de deliberação para as Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia. As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia (i) na hipótese de Assembleia Geral Ordinária, entre o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 25 dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou (ii) na hipótese de Assembleia Geral Extraordinária convocada para eleição de membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, entre o primeiro dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida Assembleia Geral e até 45 dias antes da data de realização da Assembleia Geral, hipótese em que a administração da Companhia comunicará ao mercado a data de realização da respectiva Assembleia Geral, ainda que em caráter provisório, bem como o prazo para a inclusão de candidatos no boletim de voto a distância.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto a distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da Instrução CVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, e ri@alphaville.com.br, aos cuidados da Diretoria de Relações com Investidores.

(j) Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não mantém fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

No entanto, os acionistas podem enviar email para ri@alphaville.com.br com qualquer comentário, dúvida ou solicitação.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(k) Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri@alphaville.com.br.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

(a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

O Conselho de Administração será composto por 5 (cinco) a 7 (sete) membros, e reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos 1 vez por ano e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente. Quaisquer 2 Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente ou ao Vice-Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

As convocações para as reuniões serão feitas por carta com aviso de recebimento, email ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação do recebimento, enviada a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 5 dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais membros do Conselho de Administração.

Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

No último exercício social, o Conselho de Administração realizou 4 (quatro) reuniões, sendo 1 ordinária e 3 extraordinárias.

(b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

A Companhia não possui acordo de acionistas em vigor nesta data.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia possui uma Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, conforme aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020.

Nos termos de referida política, o membro do Conselho de Administração que estiver envolvido em processo de aprovação ou que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e/ou ao Departamento de Compliance da Companhia e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Além disto, nos termos do Artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações, é vedado ao membro do Conselho de Administração intervir em qualquer operação social em que tiver interesse pessoal conflitante com o da Companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais conselheiros, devendo-lhe cientificar os demais membros do Conselho de Administração de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração, a natureza e a extensão do seu interesse.

(d) se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

i. órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

A Política de Indicação de Administradores da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020. Referida política pode ser consultada no site <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

ii. principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos deve visar que o Conselho de Administração seja composto de membros de perfil diversificado, número adequado de conselheiros independentes e tamanho que permita a criação de comitês, o debate efetivo de ideias e a tomada de decisões técnicas, isentas e fundamentadas.

Os membros indicados ao Conselho de Administração da Companhia, incluindo os conselheiros independentes, deverão atender os seguintes critérios, além dos requisitos legais e regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia e demais pactos societários porventura existentes que tenham a Companhia como objeto:

- I. alinhamento e comprometimento com os princípios, valores e a cultura da Companhia e seu Código de Ética;
- II. reputação ilibada;
- III. não ter sido objeto de decisão irrecorrível que o suspendeu ou o inabilitou, por parte da CVM, que o tenha tornado inelegível aos cargos de administrador de companhia aberta;
- IV. não ter sido impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, corrupção ativa ou passiva, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede acesso a cargos públicos;
- V. formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social e no Regimento Interno do Conselho de Administração;
- VI. experiência profissional em temas diversificados;
- VII. estar isento de conflito de interesse com a Companhia (salvo dispensa da assembleia geral); e
- VIII. disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do Conselho de Administração e da leitura prévia da documentação.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor					
Klausner Henrique Monteiro da Silva 251.391.458-98	21/10/1977 Engenheiro	Pertence apenas à Diretoria	20/07/2020	2 anos	0
		19 - Outros Diretores Diretor Presidente (Efetivo)	20/07/2020	Sim	0.00%
Guilherme de Puppi e Silva 962.476.229-53	18/12/1974 Engenheiro	Pertence apenas à Diretoria	20/07/2020	2 anos	0
		19 - Outros Diretores Diretor Financeiro e de Relações com Investidores (Efetivo)	20/07/2020	Sim	0.00%
Gerson Cohen 104.094.648-80	22/02/1969 Contador	Pertence apenas à Diretoria	20/07/2020	2 anos	0
		19 - Outros Diretores Diretor sem designação específica (Efetivo)	20/07/2020	Sim	0.00%
Jose Roberto Curan 046.258.838-65	09/09/1959 Administrador de empresas	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/07/2020	2 anos	0
		29 - Outros Conselheiros Membro Independente do Conselho de Administração	20/07/2020	Sim	0.00%
Ricardo Leonel Scavazza 148.090.838-02	26/12/1977 Administrador de empresas	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/07/2020	2 anos	7
		20 - Presidente do Conselho de Administração	20/07/2020	Sim	85.00%
Alexandre Mafra Guimarães 681.592.776-87	08/03/1972 Engenheiro	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/07/2020	2 anos	0
		21 - Vice Presidente Cons. de Administração	20/07/2020	Sim	100.00%
Mariane Wiederkehr Grechinski 007.643.909-70	03/05/1981 Publicitária	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/07/2020	2 anos	0
		22 - Conselho de Administração (Efetivo)	20/07/2020	Sim	0.00%

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor					
Odair Garcia Senra	05/12/1946	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/07/2020	2 anos	4
380.915.938-72	Engenheiro	29 - Outros Conselheiros	20/07/2020	Sim	10000.00%
Membro Independente do Conselho de Administração (Efetivo)					
Experiência profissional / Critérios de Independência					
Klausner Henrique Monteiro da Silva - 251.391.458-98					
Graduado em engenharia civil na FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado, com MBA na USP – Universidade de São Paulo. É também pós-graduado pela Northwestern University - Kellogg School of Management dos Estados Unidos da América, pela FDC/Fundação Dom Cabral e pela INSEAD, da França. Tem mais de 20 anos de experiência no setor, tendo atuado como gerente comercial na Fal2 Incorporadora, como diretor de vendas na Rossi Residencial S.A, e diretor comercial da Alphaville Urbanismo. Está há mais de 5 anos no grupo Alphaville, onde atualmente é Diretor Presidente da Alphaville S.A. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.					
Guilherme de Puppi e Silva - 962.476.229-53					
Graduado pela Universidade Federal do Paraná em engenharia civil, com MBA na University of Virginia, dos Estados Unidos, e na FDC - Fundação Dom Cabral. Tem mais de 20 anos de experiência no setor, tendo atuado como Chief Risk Officer na Cyrela, e Superintendente de Credit Portfolio Management no Itaú Unibanco S.A. Atualmente é Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Alphaville S.A. Está há mais de 6 anos no grupo Alphaville, Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.					
Gerson Cohen - 104.094.648-80					
Mestre em Controladoria pela Universidade Mackenzie, pós-graduado em Controladoria pela FEA/USP/PIPECAFI, graduado em Administração de Empresas e em Ciências Contábeis. Tem mais de 20 anos de experiência no setor, tendo atuado na Engemix Concreto, na United Mills Ltda. como diretor financeiro e administrativo, na Rossi Residencial S.A. como diretor de controladoria. Foi diretor executivo da Gafisa, e atualmente é diretor da Alphaville S.A. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.					
Jose Roberto Curan - 046.258.838-65					

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado, com Especialização em Finanças. Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 29 anos de vivência em instituições bancárias de grande porte (Bancos Francês e Brasileiro, Itaú e Votorantim), tendo atuado em vários segmentos do setor financeiro e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas comerciais, produtos e operações estruturadas, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Contato com todo tipo de produtos bancários locais, inclusive os mais sofisticados na área de Banco de Investimento. Implantação e gestão de novos negócios, bem como gerenciamento de áreas já desenvolvidas. Envolvimento com áreas de vendas e relação com clientes. Liderança de equipes de diferentes níveis, grupos superiores a 100 colaboradores, por mais de 24 anos. Em paralelo, atuou em Conselhos de Administração e Fiscal de várias companhias, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. Entre 2011 e 2014 foi sócio do escritório Latin Finance Advisory & Research, atuando como advisor e responsável pela área de Assessoria em "Project Finance". Entre 2014 e 2016 contribuiu para o projeto de implantação do "Investment Banking" do Banco Original S.A. No momento atua como advisor na Urca Capital Partners, é sócio na Tax Performance, empresa de recuperação tributária e incentivos fiscais, bem como é membro dos Conselhos de Administração da CONASA - Companhia Nacional de Infraestrutura e da CPFL Renováveis. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Ricardo Leonel Scavazza - 148.090.838-02

Membro do Pátria desde 2005, é responsável por novos negócios na divisão de Private Equity do Pátria. É COO da Anhanguera desde 2005. Juntou-se ao Patrimônio em 1999, atuando em novos investimentos, chefiando a área de private equity. Trabalhou na DASA e Anhanguera como CFO de 2001 a 2002, e 2005 a 2006 respectivamente. Graduado em administração pela Universidade do Texas, com pós graduação em administração na Fundação Getúlio Vargas. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Alexandre Mafra Guimarães - 681.592.776-87

Sr Alexandre Mafra é um executivo com longa experiência na área financeira. Ele possui uma formação em Engenharia Elétrica pela UFMG, pós-graduação em Finanças Empresariais pela FGV e cursos de extensão no INSEAD e Harvard. Ele trabalhou na Ambev por 13 anos, onde começou a sua carreira como trainee e teve diversas posições executivas. O Sr Mafra também foi CFO e CHRO da Totvs, empresa líder em desenvolvimento de software e soluções para negócios no Brasil e América Latina e CEO da São Miguel, holding proprietária da 3Corações, maior empresa de café do Brasil e América Latina, onde atuou também como Conselheiro. Desde 2018 ele é Managing Director do Pátria e atualmente é membro do Conselho de Administração da Elfa, Athena Saúde, Alphaville, Tenco e Píxeon. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Mariane Wiederkehr Grechinski - 007.643.909-70

Mariane Wiederkehr Grechinski possui sólida experiência no setor de real state, ocupando atualmente o cargo de CEO do Guarde Aqui SelfStorage, empresa do Patria Investimentos e Equity International. Atuou durante 13 anos na BrMalls, ocupando diversos cargos desde o início da empresa, dentre eles a Diretoria Executiva de Desenvolvimento, M&A e Novos Negócios. Em sua trajetória trabalhou também na área de marketing do Grupo Multiplan. Graduada em Comunicação Social pela Universidade Positivo, e com MBA Executivo pela FGV, também concluiu na Stanford Graduate School of Business o SEP 2019 e na Harvard Business School o programa de Liderança Executiva. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Odair Garcia Senra - 380.915.938-72

Graduado em engenharia civil em 1971 pela Escola de Engenharia Mauá – Instituto Mauá de Tecnologia (IMT). Em 1970, ingressou como estagiário da antiga Gomes de Almeida Fernandes, hoje Gafisa S.A. Foi engenheiro de obra, Gerente Geral de Obras, Diretor de Construção, Diretor de Incorporação, Diretor Institucional e Presidente do Conselho de Administração da Gafisa S.A. e Diretor da BRIO Investimentos SA. Ocupou o cargo de professor de Hidráulica e Saneamento na Escola de Engenharia Mauá, em 1972. É Vice-presidente do SindusCon-SP, entidade que representou na Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) as Secretarias Municipal de Desenvolvimento Urbano da PMSP de 2006 a 2014, membro do CEUSO/SMUL (Comitê Especial de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento da PMSP) desde 2017, e Diretor do Secovi, além de membro do Conselho de Administração do Instituto Mauá de Tecnologia (IMT), representando o SindusCon SP e Membro do Conselho Consultivo da FIABCI/Brasil. Nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse ocasionado a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Ainda, não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Klausner Henrique Monteiro da Silva - 251.391.458-98	
N/A	

Guilherme de Puppi e Silva - 962.476.229-53

N/A	
Gerson Cohen - 104.094.648-80	
N/A	
Jose Roberto Curan - 046.258.838-65	
N/A	
Ricardo Leonel Scavazza - 148.090.838-02	
N/A	
Alexandre Mafra Guimarães - 681.592.776-87	
N/A	
Mariane Wiederkehr Grechinski - 007.643.909-70	
N/A	
Odair Garcia Senra - 380.915.938-72	
N/A	

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê		Tipo de Auditoria		Cargo ocupado		Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês		Profissão		Descrição outros cargos ocupados		Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor									
Lilian Cristina Pacheco Lira	Outros Comitês		Advogada		Presidente do Comitê		01/08/1969	20/07/2020	2 anos
134.741.188-70	Comitê de Auditoria						20/07/2020	0	0.00%
Não Aplicável									
Marcio Alvaro Moreira Caruso	Outros Comitês		Administrador de empresas		Outros		07/11/1965	20/07/2020	2 anos
088.913.568-16	Comitê de Auditoria				Membro com experiência em contabilidade societária.		20/07/2020	0	0.00%
Não Aplicável									
Jose Roberto Curan	Outros Comitês		Administrador de empresas		Membro do Comitê (Efetivo)		09/09/1959	10/08/2020	2 anos
046.258.838-65	Membro Independente do Comitê (Efetivo)						20/07/2020	0	0.00%
Não Aplicável									
Experiência profissional / Critérios de Independência									

Advogada com experiência de mais de 20 anos em direito empresarial, com M&A em Direito Empresarial pela FGV e LLM em Direito Sociário no INSPER. Responsável pelo desenvolvimento e implantação de metodologia e estrutura de governança corporativa, gestão de riscos e programas de integridade em diversas empresas no Brasil e Colômbia. Coordenadora de Comitês de Riscos em diversas empresas no Brasil e Colômbia, nos setores de alimentos, distribuição, saúde, agonegócios, real estate, dentre outros.

Experiência como Diretora Jurídica, Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos em empresa de capital aberto listada no seguimento do Novo Mercado da BM&FBovespa. Presidente da Comissão de Estudos das Relações de Trabalho da Área da Saúde da OAB/SSP (2015 à 2019), Coordenadora da Câmara Jurídica da Associação Brasileira de Medicina Diagnóstica – ABRAMED (2010 à 2017) e Membro Comissão Jurídica do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC (2014)

A Sra. Cristina Pacheco Lira Lilian não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301

Marcio Alvaro Moreira Caruso - 088.913.568-16

Marcio Alvaro Moreira Caruso é graduado e pós-graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas – EAESP/FGV. Iniciou sua carreira como consultor na Arthur Andersen, trabalhando naquela sociedade de outubro de 1987 a abril de 1991, quando saiu e se tornou sócio da Almeida Prado e Caruso Consultoria Empresarial Ltda., sua ocupação atual. Foi membro do Conselho de Administração das seguintes empresas: Usina Santa Elisa S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro); Santelisa Vale S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro); Abyara S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária). Adicionalmente, participou dos comitês de auditoria e estratégico da Biosev S.A. (empresa do setor sucroalcooleiro), do comitê de auditoria da Santelisa Vale S.A., foi membro titular do Conselho Fiscal da Trisul S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) e membro suplente do conselho fiscal da TAM S.A. Participa atualmente do Comitê de Auditoria Estatutário da Suzano Holding S.A., do Conselho Fiscal da Movida S.A. (companhia aberta do setor de locação de veículos) e do Conselho Fiscal da Fundação Maria Luísa e Oscar Americano como membro titular, bem como do Conselho Fiscal da JSL S.A. (companhia aberta do setor de logística), da Tecnisa S.A. (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) e da Cyrela Brazil Realty S/A (companhia aberta do setor de incorporação imobiliária) como membro suplente.

O Sr. Marcio Alvaro Moreira Caruso ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301

Jose Roberto Curan - 046.258.838-65

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado, com Especialização em Finanças. Executivo com carreira desenvolvida na área financeira, com mais de 29 anos de vivência em instituições bancárias de grande porte (Bancos Francês e Brasileiro, Itaú e Votorantim), tendo atuado em vários segmentos do setor financeiro e desenvolvido relacionamento institucional com os órgãos locais de fomento. Experiente no gerenciamento de áreas comerciais, produtos e operações estruturadas, simultaneamente envolvidas com gestão de riscos. Contato com todo tipo de produtos bancários locais, inclusive os mais sofisticados na área de Banco de Investimento. Implantação e gestão de novos negócios, bem como gerenciamento de áreas já desenvolvidas. Envolvimento com áreas de vendas e relação com clientes. Liderança de equipes de diferentes níveis, grupos superiores a 100 colaboradores, por mais de 24 anos. Em paralelo, atuou em Conselhos de Administração e Fiscal de várias companhias, adquirindo uma visão das necessidades do setor empresarial. Entre 2011 e 2014 foi sócio do escritório Latin Finance Advisory & Research, atuando como advisor e responsável pela área de Assessoria em "Project Finance". Entre 2014 e 2016 contribuiu para o projeto de implantação do "Investment Banking" do Banco Original S.A. No momento atua como advisor na Urca Capital Partners, é sócio na Tax Performance, empresa de recuperação tributária e incentivos fiscais, bem como é membro dos Conselhos de Administração da CONASA - Companhia Nacional de Infraestrutura e da CPFL Renováveis. Não é considerado uma pessoa politicamente exposta.

O Sr. Jose Roberto Curan ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Lilian Cristina Pacheco Lira - 134.741.188-70 N/A	
Marcio Alvaro Moreira Caruso - 088.913.568-16 N/A	
Jose Roberto Curan - 046.258.838-65 N/A	

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há, na data deste Formulário de Referência, relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau entre administradores da Companhia e/ou entre administradores da Companhia e administradores de controladas, diretas ou indiretas da Companhia.

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência não haviam relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

Nos termos do artigo 15 de seu Estatuto Social, a Companhia indenizará e manterá indenidos os membros de seu Conselho de Administração, diretores, membros de comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários dos Seguros"), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido pelos Beneficiários dos Seguros por força do exercício regular de suas funções na Companhia.

O parágrafo 1º de referido artigo 15 de seu Estatuto Social descreve situações nas quais a Companhia não indenizará os Beneficiários dos Seguros, a saber: (i) atos praticados fora do exercício das atribuições ou poderes; (ii) atos com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude; (iii) atos praticados em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia; (iv) indenizações decorrentes de ação social prevista no art. 159 da Lei das Sociedades por Ações ou ressarcimento de prejuízos de que trata o art. 11, § 5º, II da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976; e (v) outros excludentes de indenização previstos em contrato de indenidade firmado com o Beneficiário dos Seguros.

Ainda, nos termos do parágrafo 2º do artigo 15 de seu Estatuto Social, caso o Beneficiário dos Seguros seja condenado por uma decisão judicial, arbitral ou administrativa, transitada em julgado ou da qual não caiba mais recurso, em virtude de atos praticados nos termos dos itens (i) a (iii) do parágrafo acima, o Beneficiário dos Seguros, além de não fazer jus ao recebimento de indenização pelas penalidades eventualmente impostas, deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas incorridos com a assistência jurídica.

Sem prejuízo da contratação de seguro D&O específico para a cobertura de riscos de gestão, as demais condições e limitações da indenização serão estabelecidas em contrato de indenidade, cujo modelo padrão deverá ser aprovado pelo Conselho de Administração, nos termos do parágrafo 3º do artigo 15 de seu Estatuto Social.

A administração da Companhia entende que o seguro D&O e os contratos de indenidade são instrumentos importantes de atração e retenção de bons administradores, que se sentem mais seguros ao assumir a gestão de uma empresa que oferece esse tipo de proteção. Além disso, promovem proteção adequada para que eles possam tomar decisões negociais que impliquem a assunção de riscos compatíveis com os níveis tolerância a riscos fixados no interesse da Companhia, e que restariam comprometidas ou engessadas com a possibilidade de responsabilização civil. Por fim, o seguro D&O, em particular, enquanto contrato de seguro de responsabilidade civil, possui uma natureza dúplice na medida em que o seguro, além de proteger o patrimônio dos Beneficiários, também garante a indenização do terceiro prejudicado.

Portanto, a Companhia possui seguro D&O com cobertura de R\$ 70 milhões para perdas e danos decorrentes de reclamações apresentadas por terceiros contra os administradores durante o período de vigência da apólice ou durante o período complementar ou suplementar se adquirido, o qual seja resultante da prática de qualquer Ato Danoso pelo Segurado em decorrência de sua condição de Conselheiro, Diretor ou representante da Companhia.

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

Ato Danoso é qualquer ato praticado com abuso de poder, negligência, erro, por meio de declaração falsa ou enganosa, omissão, violação de dever cometida, violação do Estatuto Social, ou outro ato praticado, tentado ou alegadamente praticado pelos Conselheiros, Diretores ou empregados, no exercício das funções inerentes ao seu cargo ou posição na Companhia, bem como qualquer demanda contra essas pessoas feita exclusivamente em razão de sua função. O seguro possui ainda cobertura adicional contratada para custos de defesa e indenizações decorrentes de danos ambientais.

Tal apólice possui vigência até 09 de dezembro de 2020, prêmio total no valor de R\$ 127.324,88 e prevê o pagamento e/ou reembolso das quantias, respectivamente, devidas ou pagas pela Companhia a terceiros, a título de reparação de danos causados pelos atos acima descritos.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12 - Outras informações relevantes

Não existem informações relevantes além daquelas mencionadas nos demais itens desta Seção 12.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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 três últimos exercícios, 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, membros do Conselho de Administração da Companhia firmou, 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 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, o tempo dedicado às funções, a competência e 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.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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 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.

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 (ano inteiro) 2018 e 2017.

Assim, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

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	-	-	-	-

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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	-	-	-	-

31 de dezembro de 2017	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	55%	45%	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

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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

(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

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da administração. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

(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 20 de julho de 2020, foi aprovado prêmio a ser concedido e que integrará a remuneração global da Companhia para o

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

exercício, caso venha a se realizar (e seja devidamente concluída) uma oferta pública de ações da Companhia no exercício social de 2020, no montante de 1,5% do valor total recebido pela Companhia no âmbito da oferta pública de ações, limitado ao montante de R\$20.000.000,00 ("Prêmio"), cuja alocação será definida em reunião do Conselho de Administração a ser realizada posteriormente. 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.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00	0,00	8,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,00	0,00	6,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	780.000,00	2.366.000,00	0,00	3.146.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	138.678,00	0,00	138.678,00
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	3.241.000,00	0,00	3.241.000,00
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	20.000,00	0,00	20.000,00
Descrição de outras remunerações variáveis		Bônus em caso 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	3.750,00	0,00	3.750,00
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		
Total da remuneração	780.000,00	5.745.678,00	0,00	6.525.678,00

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 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	
Total da remuneração	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	
Total da remuneração	0,00	6.662.466,00	0,00	6.662.466,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	7,00	0,00	13,00
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00	6,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	3.122.167,00	0,00	3.122.167,00
Benefícios direto e indireto	0,00	430.513,00	0,00	430.513,00
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	2.095.215,00	0,00	2.095.215,00
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		
Total da remuneração	0,00	5.647.895,00	0,00	5.647.895,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

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

Remuneração variável prevista para o Exercício Social encerrado em 31/12/2020	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5	3	0	8
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Bônus ⁽¹⁾	0	R\$3.241.000	0	R\$3.241.000
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				
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

(1) O valor total do bônus mencionado na tabela acima contempla o bônus em caso de efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 13.1 (g) deste Formulário.

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

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

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

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

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável reconhecida para o Exercício Social encerrado em 31/12/2017	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	6	7	0	13
Nº de membros remunerados	0	5	0	5
Bônus	0	R\$2.095.215	0	R\$2.095.215
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	0	R\$3.248.000	0	R\$3.248.000
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	0	R\$4.872.000	0	R\$4.872.000
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	0	R\$4.060.000	0	R\$4.060.000
Valor efetivamente reconhecido no Resultado	0	R\$2.095.215	0	R\$2.095.215
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

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.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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 - Remuneração Baseada em Ações

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, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

Em relação aos últimos 3 exercícios, o item não é aplicável.

13.6 - Opções em Aberto

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:

Item não aplicável.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

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.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

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

Já abordado conforme item 13.4, e conforme o Plano e o Prêmio aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 20 de julho de 2020.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

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)	Ações (PN)	Participação (%)
Conselho de Administração	0	0	0
Diretoria	0	0	0
Conselho Fiscal	0	0	0

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

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.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	4,00	5,00	7,00	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	4,00	4,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	1.200.000,00	2.157.673,00	1.788.363,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	872.000,00	1.126.014,00	765.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	757.982,00	1.665.617,00	941.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2019	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos nos anos de 2017, 2018 e 2019, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à soma do maior salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à soma do menor salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; e (iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020
31/12/2018	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos nos anos de 2017, 2018 e 2019, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à soma do maior salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à soma do menor salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; e (iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020
31/12/2017	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos nos anos de 2017, 2018 e 2019, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à soma do maior salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à soma do menor salário anual, acrescido do 13º salário e do maior bônus pago no ano; e (iii) O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020

Conselho de Administração

Conselho Fiscal

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

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.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

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 Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

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

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

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

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

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

Nos últimos 3 exercícios sociais, 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.

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

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

Não há valores reconhecidos nos resultados dos controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e das controladas da Companhia, como remuneração de membros do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019.

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

14.1 - Descrições dos recursos humanos

Considerando que a Companhia é a holding controladora da Alphaville Urbanismo S.A., e não conta com empregados, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo.

(a) Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Atividade	Estado	30/06/2020
		Total
Diretor	SP	3
Analista	SP	84
Gerente	SP	33
Coordenador	SP	39
Consultor	SP	4
Supervisor	SP	1
Técnico	SP	0
Assistente/Auxiliar	SP	24
Outros cargos	SP	0
Estagiário	SP	34
Total		222

Atividade	Estado	30/06/2020
		Total
Diretor	MG	0
Analista	MG	0
Gerente	MG	1
Coordenador	MG	2
Consultor	MG	0
Supervisor	MG	5
Técnico	MG	7
Assistente/Auxiliar	MG	1
Outros cargos	MG	2
Estagiário	MG	1
Total		222

Além do descrito acima, a Companhia conta com **(i)** 1 supervisor no Estado do Rio de Janeiro, **(ii)** 1 Técnico no Estado da Bahia, **(iii)** 1 Assistente, 1 Coordenador, 1 Estagiário, 1 Supervisor e 1 Técnico no Estado do Ceará, e **(iv)** no Estado de Pernambuco conta com 1 Assistente, 1 Coordenador, 1 Estagiário, 1 Gerente, 1 Supervisor e 1 Técnico.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

(b) Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

30/06/2020	Atividade		
Estado	Obras	Escritório	Total
BA	1	0	
CE	5	0	
MG	19	0	
PE	7	0	
RJ	1	0	
SP	5	217	
Total	38	217	255

(c) índice de rotatividade

30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
24,7%	28,65%	28,18%	33,44%

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

14.2 - Alterações relevantes – Recursos humanos

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

14.3 Descrição da política de remuneração dos empregados

Considerando que a Companhia é a holding controladora da Alphaville Urbanismo S.A., e não conta com empregados, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo.

(a) política de salários e remuneração variável

A Alphaville Urbanismo oferece remuneração competitiva com o mercado para atrair e reter talentos ajudando- os a alcançar seus objetivos de curto, médio e longo prazo. Considerando o modelo de negócios da Alphaville Urbanismo, reter profissionais qualificados e experientes é essencial para crescimento da Companhia, de modo que a estratégia de remuneração da Alphaville Urbanismo deve incluir mecanismos que incentivem seus colaboradores a permanecer por longo prazo, equilibrando seu desenvolvimento e crescimento com os seus resultados e o valor agregado para osacionistas.

A Alphaville Urbanismo concede, ainda, reajustes por mérito e promoção, de modo a reconhecer e recompensar o desempenho de cada colaborador com base nas avaliações de desempenho individuais periódicas.

(b) política de benefícios

A Alphaville Urbanismo não possui uma política unificada de benefícios, adotando políticas regionais ou locais, conforme o caso e sempre em observância à legislação aplicável. Os colaboradores são elegíveis a benefícios diversos de acordo com o cargo, bem como de acordo com a legislação aplicável.

- (i) Auxílio Educação;
- (ii) Plano de Assistência Médica;
- (iii) Plano de Assistência Odontológica;
- (iv) Auxílio Moradia;
- (v) Vale Refeição;
- (vi) Ajuda de Custo para Mudança;
- (vii) Seguro de Vida; e
- (viii) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e quantidade de ações comprometidas pelo plano:

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

Nem a Companhia, nem a Alphaville Urbanismo não possuem plano de outorga de opções de ações nos exercícios sociais anteriores a 2020. Em 2020 um novo plano da Companhia foi aprovado, cujos detalhes estão descritos no item 13.4 deste Formulário de Referência.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

Considerando que a Companhia é a holding controladora da Alphaville Urbanismo S.A., e não conta com empregados, apresentamos abaixo as informações de sua controlada Alphaville Urbanismo.

A Alphaville Urbanismo tem um bom relacionamento com seus empregados e com os sindicatos que os representam, a saber:

Os acordos coletivos de trabalho firmados com cada sindicato são renegociados anualmente.

Os profissionais da Alphaville Urbanismo nunca estiveram envolvidos em movimento de greve, paralisação ou manifestações, pois a negociação com os sindicatos representativos sempre foi conciliadora.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

14.5 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes relacionadas a esta Seção 14 foram descritas nos itens acima.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista		Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador	Última alteração	Total ações %
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Nome do Representante Legal ou Mandatário		CPF/CNPJ		
Acionista Residente no Exterior	Ações ordinárias %		Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %		Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)		Ações %			
Brazilian Private Equity IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia						
13.328.665/0001-70	Brasileira	Não	Sim	10/08/2020		
Não						
128.964	1.120%	0	0,000%	128.964	1.120%	1.120%
Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações						
18.362.298/0001-45	Brasileira	Não	Sim	10/08/2020		
Não						
453.412	3.950%	0	0,000%	453.412	3.950%	3.950%
Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia						
13.328.577/0001-79	Brasileira	Não	Sim	10/08/2020		
Não						
5.840.223	50,860%	0	0,000%	5.840.223	50,860%	50,860%
Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo De Investimento Em Participações						
18.317.102/0001-09	Brasileira	Não	Sim	10/08/2020		
Não						
3.685.571	32,100%	0	0,000%	3.685.571	32,100%	32,100%
Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações						
10.912.885/0001-59	Brasileira	Não	Sim	10/08/2020		
Não						
1.352.407	11,780%	0	0,000%	1.352.407	11,780%	11,780%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário			Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %		Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %		Qtde. total de ações (Unidades)
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)		Ações %			
OUTROS	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
	22.402	0,190%	0	0,000%	22.402	0,190%
TOTAL	11.482.979	100,000%	0	0,000%	11.482.979	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	

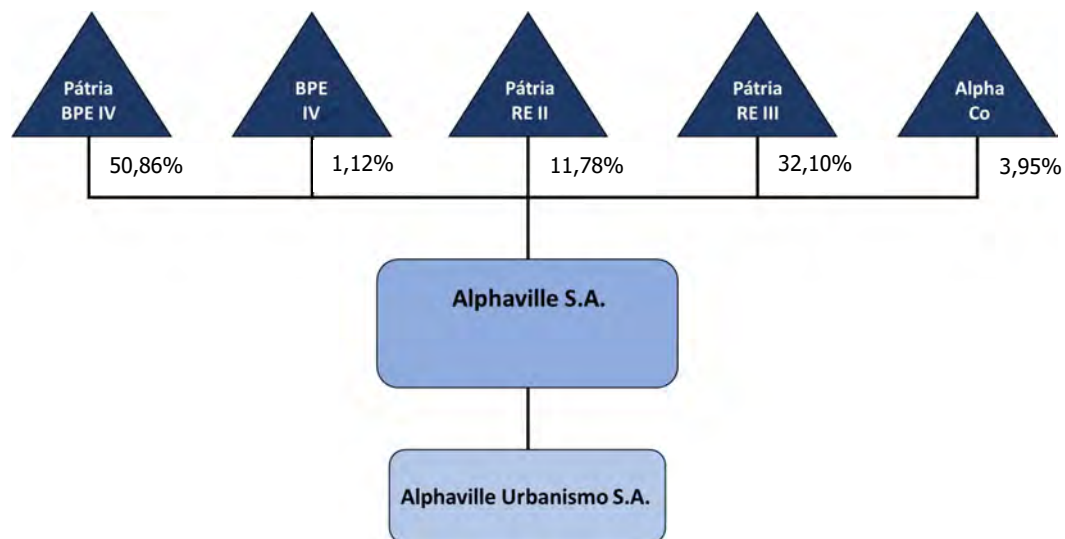
15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	22/09/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	0
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	0
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	5

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	0	0,000%

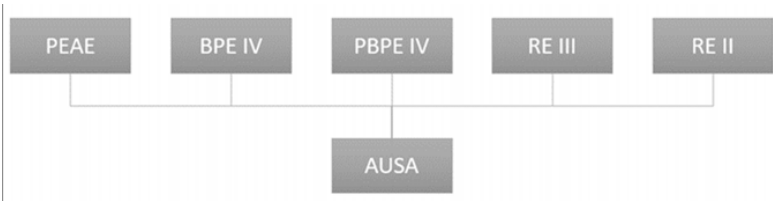
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico**15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico**

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

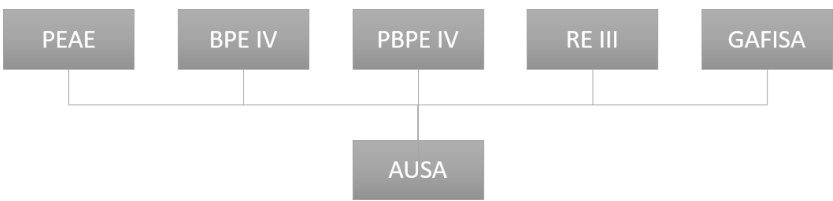
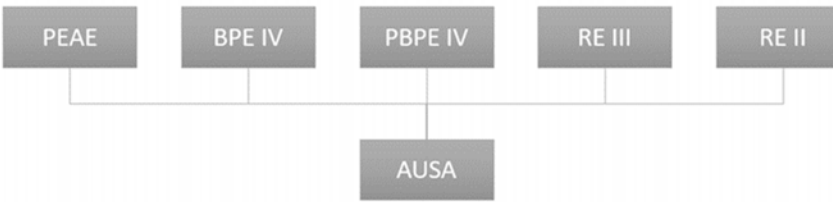
A Companhia não possui acordo de acionistas vigente. Tampouco os controladores da Companhia são partes em quaisquer acordos de acionistas. Por isso, essa seção não será preenchida.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

(a) evento	Contribuição para a Companhia da totalidade das ações da Alphaville Urbanismo, emissão de bônus de subscrição e recompra de ações para permanência em tesouraria.
(b) principais condições do negócio	Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30/6/2020, a PBPE IV, BPE IV, RE II, RE III e a Alpha FIP contribuíram para a Companhia, através de dois aumentos de capital, a totalidade das ações detidas por eles na Alphaville Urbanismo, de modo que a Companhia passou a deter a totalidade das ações da Alphaville Urbanismo. Como vantagem adicional no segundo aumento de capital, em 30/06/2020 a Companhia emitiu, em favor BPE e PBPE IV, dois bônus de subscrição, que dá o direito a seus titulares de subscrever 560.185 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia condicionado à ocorrência de uma oferta pública inicial da Companhia em até 5 anos contados de 30/6/2020 (“<u>Condição</u>”). O aditamento a referido bônus de subscrição foi aprovado em 30/09/2020.
(c) sociedades envolvidas	PBPE IV, BPE IV, RE II, RE III, Alpha FIP e Alphaville Urbanismo.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Com o desinvestimento, a Blackstone se retirou do quadro societário da Companhia e os Fundos Pátria passaram a deter a totalidade do capital social da Companhia.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação pela totalidade dos acionistas da Companhia e da Companhia na transação.
(f) quadro societário antes e depois da operação	O quadro societário da companhia não foi alterado, havendo apenas a alteração da distribuição das participações entre seus acionistas.  <pre> graph TD PEAE[PEAE] --- AUSA[AUSA] BPE_IV[BPE IV] --- AUSA PBPE_IV[PBPE IV] --- AUSA RE_III[RE III] --- AUSA RE_II[RE II] --- AUSA </pre>

15.7 - Principais Operações Societárias

15.7 - Principais operações societárias

(a) evento	Desinvestimento da participação da Gafisa S.A. na Alphaville Urbanismo
(b) principais condições do negócio	Nos termos de um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 21 de outubro de 2019: (i) a PEAE adquiriu da Gafisa 33.5% das ações ordinárias da Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A., pelo valor de R\$33.500.000,00, mediante compensação de direitos de crédito; e (ii) a Companhia resgatou 24.023.514 ações preferenciais da Alphaville Urbanismo pertencentes à Gafisa S.A., pelo valor de R\$66.500.000,00, com pagamento mediante a entrega da totalidade das quotas da Alphaville 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(c) sociedades envolvidas	Companhia, Gafisa S.A., Alphaville Urbanismo, BPE IV, PBPE IV e RE III
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Com o desinvestimento, a Gafisa S.A. se retirou do quadro societário da Alphaville Urbanismo, que passou a ser detida unicamente pela Companhia, BPE IV, PBPE IV e RE III.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Participação da totalidade dos sócios da Alphaville Urbanismo na transação.
(f) quadro societário antes e depois da operação	<u>Antes da operação</u>  <u>Depois da operação</u> 

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	Conversão de debêntures da 2ª e 3ª emissão da Alphaville Urbanismo
(b) principais condições do negócio	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\$32.850.386,42. Na mesma data, os acionistas 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\$42.474.050,09. 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 Companhia, 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\$6.115.701,97.
(c) sociedades envolvidas	RE II, BPE IV, PBPE IV, RE II e Alphaville Urbanismo.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve alteração na composição do quadro societário da Alphaville Urbanismo em resultado dessa operação.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Conversão realizada de acordo com as regras constantes das respectivas escrituras de debêntures, cuja emissão foi aprovada pela totalidade dos acionistas e homologada pela totalidade dos acionistas.
(f) quadro societário antes e depois da operação	Não houve alteração na composição do quadro societário da Alphaville Urbanismo em resultado dessa operação.

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	Capitalização de debêntures da 6ª emissão da Alphaville Urbanismo
(b) principais condições do negócio	No dia 29 de dezembro de 2019 mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas ad Alphaville Urbanismo decidiram pela capitalização de 111.078 debêntures da 6ª emissão de debêntures, emitidas conforme o "Instrumento Particular de Escritura da 6ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis da Espécie Subordinada, sem Garantia Real, em uma Única Série, para Distribuição Privada, da Alphaville Urbanismo S.A., conforme consolidado", com o consequente aumento de capital social da Alphaville Urbanismo no montante de R\$5.553.907,00
(c) sociedades envolvidas	RE II, BPE IV, PBPE IV, RE II e Alphaville Urbanismo S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve alteração na composição do quadro societário da Alphaville Urbanismo em resultado dessa operação.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Operação aprovada pela totalidade dos acionistas da Alphaville Urbanismo.
(f) quadro societário antes e depois da operação	Não houve alteração na composição do quadro societário da Alphaville Urbanismo em resultado dessa operação.

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	Capitalização de debêntures da 1ª emissão da Companhia
(b) principais condições do negócio	No dia 20 de dezembro de 2018, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Companhia decidiram pela capitalização de debêntures da 1ª emissão de debêntures, emitidas conforme o “Instrumento Particular De Escritura De Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Sem Garantia, Em Duas Séries, Para Colocação Privada, Da Primeira Emissão Da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., conforme consolidado”, com o consequente aumento de capital social da Companhia no montante de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)
(c) sociedades envolvidas	RE II, BPE IV, PBPE IV, RE III, AlphaCo e Companhia
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve alteração na composição do quadro societário da Companhia em resultado dessa operação.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Operação aprovada pela totalidade dos acionistas da Companhia.
(f) quadro societário antes e depois da operação	Não houve alteração na composição do quadro societário da Companhia em resultado dessa operação.

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	Capitalização de debêntures da 2ª emissão da Companhia
(b) principais condições do negócio	No dia 31 de maio de 2019 mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, os acionistas da Companhia decidiram pela capitalização de debêntures da 2ª emissão de debêntures, emitidas conforme o “Instrumento Particular De Escritura Da 2a (Segunda) Emissão De Debêntures, Conversíveis Em Ações Ordinárias, Da Espécie Quirografária, Sem Garantia Real, Em Uma Única Série, Para Distribuição Privada, Da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., conforme consolidado”, com o consequente aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
(c) sociedades envolvidas	RE II, BPE IV, PBPE IV, RE III, AlphaCo e Companhia
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve, até a presente data, alteração na composição do quadro societário da Companhia em resultado dessa operação.
(e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Operação aprovada pela totalidade dos acionistas da Companhia.
(f) quadro societário antes e depois da operação	Não houve, até a presente data, alteração na composição do quadro societário da Companhia em resultado dessa operação.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

15.8 - Outras informações relevantes

Ausência de controle no Brazilian Private Equity IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia, no Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, no Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia, no Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo De Investimento Em Participações e no Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações.

Em complementação às informações prestadas nas seções 15.1/2 deste Formulário de Referência, a Companhia informa que o Pátria Investimentos Ltda. exerce a gestão do Brazilian Private Equity IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, do Alpha-Co Investimento Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, do Pátria Brazilian Private Equity Fund IV – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, do Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações e do Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações (“FIPs Pátria”). Os fundos não possuem um cotista que os controle, direta ou indiretamente, considerando para estes fins o mesmo critério que, se fosse companhia aberta, seria suficiente para considerar a participação como de acionista controlador, ou seja, não há cotista que, direta ou indiretamente, (i) seja titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia; e (ii) use efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, nos termos do artigo 116 da Lei nº 6.404/76.

Dessa forma, conforme decisão emitida pelo Colegiado da CVM em 11.03.2011 (Processo CVM RJ2011/2324), indicamos no item 15.1/2 deste Formulário de Referência o gestor dos FIPs Pátria (o Pátria Investimentos Ltda.).

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

A Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses da Companhia ("Política de Partes Relacionadas"), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterada em 22 de setembro de 2020, estabelece as regras que devem ser observadas em suas transações comerciais que envolvam Partes Relacionadas (conforme definidas na Política de Partes Relacionadas), bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses.

O objetivo da Política de Partes Relacionadas é o de fornecer orientações à conduta dos administradores da Companhia e dos administradores de suas controladas, de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas (i) de acordo com os seus interesses, em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado, e de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral.

Cada Transação com Partes Relacionadas (conforme definido na Política de Partes Relacionadas) em potencial informada deverá ser analisada pelo Departamento Jurídico e/ou pelo Departamento de Compliance para determinar se ela de fato constitui uma Transação com Partes Relacionadas sujeita aos procedimentos da Política de Partes Relacionadas. O Departamento Jurídico e/ou pelo Departamento de Compliance deverá classificar as transações considerando (i) o montante envolvido e (ii) se elas dizem respeito a uma operação dentro do curso normal dos negócios ou não, para determinar os órgãos competentes responsáveis por sua avaliação e análise e, se aplicável, sua aprovação de acordo com a Política de Partes Relacionadas.

A Política de Partes Relacionadas abrange e regulamenta: (i) os procedimentos e os responsáveis pela identificação das partes relacionadas e pela classificação de operações como uma Transação com Partes Relacionadas; (ii) os critérios que devem ser observados para a realização de uma Transação com Partes Relacionadas; (iii) os procedimentos para auxiliar a identificação de situações individuais que possam envolver conflitos de interesses; e (iv) as instâncias de aprovação de uma transação com partes relacionadas, a depender do valor envolvido ou da transação ser realizada dentro ou fora do curso normal dos negócios.

São vedadas as Transações entre Partes Relacionadas (i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado (conforme definido na Política de Partes Relacionada); (ii) formas de remuneração de assessores, consultores e intermediários que gerem conflito de interesses com a Companhia, os administradores, os acionistas ou classes de acionistas; (iii) concessão de empréstimos em favor do controlador e dos administradores; (iv) com Partes Relacionadas que não estejam exercendo atividades comumente exercidas por elas; e (v) operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais da Companhia e/ou de suas controladas, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

Além disso, a Lei das Sociedades por Ações proíbe conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em seu detrimento; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida por meio de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente no *website* da Companhia <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri> bem como fisicamente em sua sede social.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Operсан Resíduos Industriais S.A.	12/12/2016	0,02	N/A		20 anos	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Possuem investimentos de fundos de investimento geridos pela Pátria Infraestrutura Gestão de Recursos Ltda., sociedade afiliada de Pátria Investimentos Ltda.						
Objeto contrato	Prestação de serviços de esgotamento sanitário em unidades Alphaville						
Garantia e seguros	A partir da data de contratação, a Operсан deverá contratar seguros de responsabilidade: (i) civil; (ii) patrimonial; (iii) ambiental; e (iv) profissional.						
Rescisão ou extinção	Inadimplemento pela contratante ou pela Operсан que não tenha sido sanado após o prazo de 90 dias ou outro prazo estipulado pelas partes; término do contrato de prestação de serviços de esgotamento sanitário por qualquer motivo; perda ou suspensão, por mais de 90 dias, dos direitos e obrigações advindos do termo de permissão; falência decretada, liquidação judicial ou extrajudicial, ou ocorrência de protestos ou pedidos de falência contra a contratante ou Operсан não sanados no prazo de 30 dias; e transferência parcial ou total do controle societário da contratante ou da Operсан a terceiros, que não tenha sido previamente comunicado a outra parte por escrito.						
Natureza e razão para a operação	Sinergia de operações e eficácia das atividades de cada uma das partes, visto interesses comerciais em comum						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Contratante						
Athena Healthcare Holding S.A.	30/03/2019	60.000,00	N/A		77 meses	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Ambas sociedades possuem investimentos da Pátria Investimentos Ltda.						
Objeto contrato	Sublocação de imóvel não residencial						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Caso as partes desejem rescindir o contrato antes do prazo, deverão enviar aviso por escrito 180 dias antes a outra parte. O contrato também deverá ser rescindido caso qualquer uma das partes não cumpra com as obrigações pactuadas e não solucionem tal infração no limite de 15 dias ou no prazo acordado pelas partes. O contrato também será rescindido em caso de sinistro que resulte em inutilização do imóvel.						
Natureza e razão para a operação	Locação de imóvel não residencial para mútuo benefício de ambas as sociedades.						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Sublocadora						
Nacional Comercial Hospitalar S.A.		60.000,00	N/A		Até 14 de agosto de 2025	NÃO	0,000000

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor							
Ambas sociedades possuem investimentos da Pátria Investimentos Ltda.							
Objeto contrato	Sublocação de imóvel não residencial						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Locação de imóvel não residencial para mútuo benefício de ambas as sociedades.						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Sublocadora						
Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A.	01/08/2017	0,00	R\$16.904,00	N/A	N/A	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Ambas sociedades possuem investimentos de fundos de investimento geridos pela Pátria Investimentos Ltda.							
Objeto contrato	Prestação de serviços de solução de financiamento a fornecedores da Companhia que podem optar por antecipar seus recebíveis.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Sinergia de operações e eficácia das atividades de cada uma das partes, visto interesses comerciais em comum.						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Contratante						

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado****(a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses**

O Estatuto Social e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, conforme aprovados em 20 de julho de 2020, e posteriormente alterados em 22 de setembro de 2020, estabelecem um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionados.

De acordo com tais documentos, em situações em que qualquer pessoa envolvida em um processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e/ou ao Departamento de Compliance e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Nos termos do Artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações, os administradores da Companhia, que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

Todas as Transações com Partes Relacionadas a serem celebradas no curso dos negócios e que não envolvam Valores Relevantes (conforme definido na Política de Partes Relacionada), deverão ser formal e previamente aprovadas pelo Departamento Jurídico e/ou Departamento de Compliance da Companhia com relato ao Comitê de Auditoria após a assinatura da Transação com Partes Relacionadas.

As Transações com Partes Relacionadas a serem celebradas fora do curso normal dos negócios, e desde que não envolvam Valores Relevantes, deverão ser aprovadas formal e previamente pelo Departamento Jurídico e/ou Departamento de Compliance com base em parecer prévio elaborado pelo Comitê de Auditoria.

As Transações com Partes Relacionadas, que envolvam Valores Relevantes, sejam celebradas no curso normal dos negócios ou não, deverão ser formal e previamente aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia com base em parecer prévio elaborado pelo Comitê de Auditoria.

O Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria deverão (i) ter acesso a toda documentação relevante e necessária com relação a transações específicas ou a diretrizes para contratação de transações; e (ii) solicitar à Diretoria a análise de alternativas de mercado à transação com partes relacionadas em questão, ajustadas aos fatores de risco envolvidos, bem como eventuais

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

pareceres de especialistas ou relatórios técnicos porventura julgados necessários para fornecer seu parecer ou tomar sua decisão.

Além disto, caso uma transação com partes relacionadas tenha que ser aprovada pelos acionistas em Assembleia Geral de acordo com a lei aplicável, essa transação deverá ser submetida aos acionistas acompanhada uma proposta submetida pelo Conselho de Administração da Companhia, embasada por laudo de avaliação independente, elaborado sem a participação de nenhuma parte envolvida na operação em questão, seja ela banco, advogado, empresa de consultoria especializada, entre outros, com base em premissas realistas e informações referendadas por terceiros.

Adicionalmente, as práticas de governança corporativa, recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do Novo Mercado e na Lei das Sociedades por Ações, são aplicadas. Segundo tais regras, o acionista não poderá votar nas deliberações da Assembleia Geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia.

A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o dela é anulável, respondendo o acionista pelos danos causados e pela restituição à Companhia das vantagens que tiver auferido.

(b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas que se encontram descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, inexistiam procedimentos ou políticas reconhecidamente efetivos para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses nos contratos que celebramos.

Não obstante, a Companhia observa as condições praticadas no mercado ao contratar qualquer serviço, celebrar acordo ou estabelecer relação comercial. Para tanto a Companhia leva em consideração, dentre outros, o preço, experiência e relevância no mercado.

Especificamente no que se refere às transações com partes relacionadas indicadas no item 16.2 deste Formulário de Referência, apresentamos abaixo as razões com base nas quais a Companhia entende que tais operações foram realizadas em seu benefício e interesse, inclusive com o estabelecimento de condições comutativas e/ou pagamento compensatório adequado, não prejudicando, desta forma, qualquer das partes envolvidas no negócio, especialmente a Companhia:

As transações abaixo destacadas entre a Companhia e as sociedades indicadas não correspondem a operações financeiras (operações de mútuo) mas a operações de natureza de prestação de serviços, não havendo que se falar, portanto, de atualizações monetárias, juros remuneratórios e/ou outros encargos:

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

- Transação realizada com a Opersan Resíduos Industriais S.A., em 12 de dezembro de 2016, entre a Opersan Resíduos Industriais e a Saneamento Ceará, com a interveniência da Alpha Saneamento Participações S.A., controlada indireta da Companhia, refere-se a uma joint venture para prestação de serviços de esgotamento sanitário em empreendimentos imobiliários da Companhia, e cuja remuneração pela prestação de serviços é feita pelos condomínios/associações beneficiadas pelo tratamento sanitário em condições competitivas com o mercado à época. O valor da remuneração foi definido considerando o valor médio cobrado pela concessionária local (CAGECE – Companhia de Água e Esgoto do Estado do Ceará), com a premissa de que os condomínios/associações não poderiam pagar valor superior ao valor oferecido pela CAGECE pelo mesmo serviço.
- Transação realizada com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A., tem por objeto a prestação de serviços de solução de financiamento a fornecedores da Companhia que podem optar por antecipar seus recebíveis e possuía remuneração pela prestação de serviços em condições competitivas com o mercado à época.

Com relação ao contrato de locação celebrado com a Nacional Comercial Hospitalar S.A. e a Athena Healthcare Holding S.A., descrito no item 16.2 deste Formulário de Referência, o imóvel locado corresponde à parte da sede da Companhia, localizada no 4º andar do Edifício Eldorado Business Tower. O valor da sublocação pactuado pelas partes foi definido pela administração da Companhia levando em consideração os valores praticados em imóveis semelhantes na região, conforme obtido por meio de cotação das imobiliárias que atuam na região.

Por fim, a Companhia informa que todas as transações entre partes relacionadas foram reconhecidas e autorizadas, em reuniões do conselho de administração, pela unanimidade dos conselheiros.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

16.4 - Outras informações relevantes

Cabe destacar que, na condução normal dos negócios, a Companhia faz transações financeiras com suas controladas gerenciando a sobra e necessidade de caixa. Os recursos são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses saldos de mútuos ativos e passivos não possuem datas de vencimento específicas, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE, podendo não observar os procedimentos previstos na Política.

O modelo de negócios da Companhia e de suas coligadas e controladas está baseado em contratos de parceria com proprietários de terrenos, que disponibilizam a terra onde a Companhia e suas coligadas e controladas desenvolvem os loteamentos/empreendimentos imobiliários, sem a necessidade de aquisição por parte da Companhia, suas coligadas e controladas.

Neste sentido os parceiros mencionados acima, referem-se aos proprietários dos terrenos nos quais os empreendimentos são desenvolvidos, e sem os quais a Companhia, suas coligadas e controladas não conseguiriam desenvolver sua atividade. Eventualmente referidos proprietários dos terrenos, podem figurar como sócios do empreendimento, em estrutura de Sociedades de Propósito Específico (SPE) e/ou consórcios.

Os valores apresentados na rubrica das Demonstrações Financeiras “partes relacionadas”, referem-se à conta corrente decorrente dos fluxos diários de recursos entre as controladas da Companhia (direta ou indiretamente) e as SPE's e consórcios, ativos ou passivos.

A administração da Companhia entende que o saldo de conta corrente é decorrente do seu modelo de negócios e não representa favorecimento a minoritários ou terceiros.

Com relação ao contrato de locação celebrado com a Nacional Comercial Hospitalar S.A., referente à locação do correspondente à parte da sede da Companhia, localizada no 4º andar do Edifício Eldorado Business Tower, referido contrato foi rescindido.

Adicionalmente, com relação à operação celebrada Opersan Resíduos Industriais S.A., em 12 de dezembro de 2016, entre a Opersan Resíduos Industriais e a Saneamento Ceará, com a interveniência da Alpha Saneamento Participações S.A., controlada indireta da Companhia, em 8 de outubro de 2020, o conselho de administração da Companhia aprovou a aquisição, pela Alpha Saneamento Participações Ltda, da participação detida pela Opersan na Saneamento Ceará S.A., pelo valor de R\$ 1.800.000,00 milhões, a ser pago em 36 parcelas iguais e corrigidas pelo CDI, a partir de janeiro de 2022. Tendo em vista que os acionistas da Opersan são fundos de investimento geridos por parte relacionada da gestora dos fundos de investimentos que detêm o capital social da Companhia, os conselheiros Alexandre Mafra Guimarães e Mariane Wiederkehr Grechinski, indicados por tais fundos, optaram por não participar na discussão da matéria em referida reunião, bem como se abstiveram de votar.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
22/09/2020	1.300.632.855,65		11.482.979	0	11.482.979
Tipo de capital	Capital Subscrito				
22/09/2020	1.300.632.855,65		11.482.979	0	11.482.979
Tipo de capital	Capital Integralizado				
22/09/2020	1.300.632.855,65		11.482.979	0	11.482.979
Tipo de capital	Capital Autorizado				
22/09/2020	6.300.632.855,65		0	0	0

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Órgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/06/2020	Assembleia Geral	30/06/2020	57.374.973,73	Subscrição particular	108.937.644	0	108.937.644	0,04421063	0,53	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão										
Aumento de capital fixado com a concordância da totalidade dos acionistas da Companhia, de acordo com o Art. 170, §1º da Lei das S.A. e renúncia expressa da totalidade dos acionistas quanto aos respectivos direitos de preferência.										
Forma de integralização										
Contribuição em aumento de capital de ações da Alphaville Urbanismo.										
30/06/2020	Assembleia Geral	30/06/2020	655.282.139,36	Subscrição particular	1.244.181.702	0	1.244.181.702	0,51800960	0,53	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão										
Aumento de capital fixado com a concordância da totalidade dos acionistas da Companhia, de acordo com o Art. 170, §1º da Lei das S.A. e renúncia expressa da totalidade dos acionistas quanto aos respectivos direitos de preferência.										
Forma de integralização										
Contribuição em aumento de capital de ações da Alphaville Urbanismo.										

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Data aprovação	Quantidade de ações antes da aprovação (Unidades)			Quantidade de ações depois da aprovação (Unidades)		
	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações
Grupamento						
10/08/2020	2.618.119.346	0	2.618.119.346	68.897.877	0	68.897.877
Grupamento						
22/09/2020	68.897.877	0	68.897.877	11.484.979	0	11.484.979

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente da Companhia, não houve reduções do capital social.

17.5 - Outras Informações Relevantes**17.5 - Outras informações relevantes**

O valor de emissão dos aumentos de capital realizados em 30.6.2020 descritos no item 17.2 foi destinado parte para a conta de capital social e parte para a conta de reserva de capital, conforme segue:

Operação	Valor total (R\$)	Capital social (R\$)	Reserva de capital (R\$)
Primeiro Aumento 30.6.2020	655.282.139,36	32.764.106,97	622.518.032,40
Segundo Aumento 30.6.2020	57.374.973,73	2.868.748,69	54.506.225,05

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, aos acionistas da Companhia é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado, na forma do Artigo 202 da Lei das S.A, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reservas, conforme estabelecido na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei. Nos termos do Estatuto Social da Companhia, o saldo do lucro líquido apurado no exercício, obtido após as deduções e/ou destinações previstas no Estatuto Social e n Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, montante equivalente a, no mínimo, 25% será destinado para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Liquidação: O Estatuto Social não estabelece procedimento para a liquidação da Companhia, aplicando-se as regras da Lei das Sociedades por Ações, as quais preveem que os acionistas receberão os pagamentos proporcionais as participações no capital social, cabendo à Assembleia Geral estabelecer a forma de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; Reembolso: O Estatuto não estabelece procedimento sobre o direito de recesso, ou o valor de reembolso das ações, aplicando-se, as regras da Lei das Sociedades por Ações De acordo com o Estatuto, o valor de reembolso das ações, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral; e Resgate: O Estatuto não estabelece procedimento sobre o resgate de ações, aplicando-se, as r
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Os direitos que não sejam estabelecidos por lei, poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de acionistas, de acordo com o respectivo quórum de instalação e deliberação previsto na Lei das Sociedades por Ações
Outras características relevantes	A Companhia solicitou a admissão de suas ações à negociação no segmento do Novo Mercado da B3. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3 caso seja precedida de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") realizada dentro do previsto na regulamentação editada pela CVM sobre OPAs para cancelamento de registro de companhia aberta. A realização da OPA pode ser dispensada por meio de aprovação em assembleia geral. A OPA deve possuir preço justo, baseado em laudo de avaliação, na forma estabelecida pela legislação societária. Além disso, os acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do segmento sem efetuar a venda das ações.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

Limitação ao Direito de Voto

A Companhia não possui regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos.

Obrigações de Realização de Oferta Pública

A Companhia não possui regras estatutárias que obriguem a realização de oferta pública.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

O Estatuto Social da Companhia não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas. Todavia, os acionistas terão seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por, caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação. Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, sem garantia
Data de emissão	20/12/2018
Data de vencimento	30/12/2023
Quantidade (Unidades)	120.000
Valor total (Reais)	120.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	A colocação das debentures será realizada de forma privada, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. Os debenturistas não terão direito de, direta ou indiretamente, ceder ou transferir as debêntures, direito ou obrigação sem o prévio consentimento por escrito da emissora, exceto se a transferência seja realizada para uma ou mais afiliadas dos debenturistas, ou a transferência seja realizada para um terceiro que não seja Pessoa envolvida na atividade de desenvolvimento de loteamento ou concorrente da Alphaville Urbanismo.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, nos termos da escritura de debêntures, realizar o resgate antecipado das debêntures, mediante o pagamento do valor do resgate antecipado facultativo, que deverá ser equivalente ao valor nominal unitário ou ao saldo do valor nominal unitário acrescido da remuneração pro rata temporis desde a primeira data de integralização das debentures, ou da data de início da atualização monetária, ou da última data de pagamento da remuneração, até a data de pagamento do resgate antecipado facultativo, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela emissora aos debenturistas.
Características dos valores mobiliários de dívida	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie sem garantia, em duas séries, para colocação privada.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer alteração a escritura só poderá ser considerada válida após aprovação em assembleia geral de debenturistas e posterior registro na JUCESP.
Outras características relevantes	Destinação de recursos: os recursos líquidos arrecadados com a 1ª série serão utilizados para pagamento do preço de aquisição das Debêntures da Alphaville Urbanismo, e os recursos líquidos arrecadados com a 2ª série serão utilizados no curso ordinário dos negócios da Companhia e de quaisquer de suas subsidiárias, inclusive para fins de financiamento à Alphaville Urbanismo.
Valor mobiliário	Bônus de Subscrição
Identificação do valor mobiliário	Bônus de Subscrição
Data de emissão	30/06/2020
Quantidade (Unidades)	2
Valor total (Reais)	52.410.000,00
Saldo Devedor em Aberto	52.410.000,00

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Bônus de Subscrição não poderão ser onerados, transferidos ou cedidos pelo titular, exceto em virtude de sucessão legal. Qualquer transferência ou oneração do Bônus de Subscrição em violação aos termos aqui descritos será ineficaz perante a Companhia e resultará no seu cancelamento.
Conversibilidade	Sim
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social	Caso cumprida a Condição (definida abaixo), os Bônus de Subscrição conferem a seus titulares, mediante o seu exercício, o direito indivisível à subscrição de 560.185 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia.
Possibilidade resgate	Não
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Quaisquer alterações aos direitos assegurados pelos Bônus de Subscrição dependerão de aprovação do seu titular e aprovação em assembleia geral da Companhia.
Outras características relevantes	O exercício do Bônus de Subscrição pelo seu titular estará condicionado à conclusão satisfatória de uma oferta pública inicial de distribuição de ações de emissão da Companhia, de modo que a Companhia passe a ser listada para negociação na B3, a ser verificada mediante a publicação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, que deverá ocorrer até a Data Limite ("Condição"). O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será de R\$1,00 (um real), pela totalidade das ações por ele representadas.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	0	5
Bônus de Subscrição	0	0	2

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

A oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

18.9 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de distribuição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

Em relação à Primeira Emissão de debêntures da PEAE, datada de 20 de dezembro de 2018, os recursos líquidos arrecadados pela Companhia, tiveram destinação distinta em relação a cada Série:

(i) Por meio da Emissão das Debêntures de Primeira Série, os recursos obtidos foram utilizados para pagamento do preço de aquisição de Debêntures da Alphaville Urbanismo.

(ii) Em relação aos recursos líquidos arrecadados pela Companhia por meio da Emissão das Debêntures de Segunda Série, estes foram utilizados no curso ordinário dos negócios da Companhia, e de quaisquer de suas subsidiárias, parcialmente para fins de financiamento à Alphaville Urbanismo, e no pagamento de valores devidos pela Alphaville Urbanismo e suas subsidiárias a autoridades em âmbitos Federais, Estaduais ou Municipais, assim como contribuições devidas ao Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Os recursos captados também foram utilizados para desenvolver ou finalizar projetos da Alphaville Urbanismo e suas subsidiárias. Adicionalmente, os recursos também foram utilizados para o pagamento de valores oriundos de processos, litígios, disputas, reclamações, arbitragens, mediações e outros procedimentos perante tribunais ou painéis judiciais, administrativos ou arbitrais relacionados à Alphaville Urbanismo e suas subsidiárias. Recursos captados também foram destinados para outros fins permitidos em lei, sendo que a capitalização da Alphaville Urbanismo pela Companhia teve prioridade de reembolso sobre quaisquer outras debêntures detidas ou dívidas concedidas por qualquer afiliada da Companhia à Alphaville.

Em relação à Segunda Emissão de Debêntures da PEAE, datada de 31 de maio de 2019 os recursos obtidos foram destinados para satisfazer necessidades de recomposição de caixa e capital de giro da Alphaville Urbanismo, através da concessão direta de recursos e através da prestação de garantia a instituição financeira para viabilizar uma operação de empréstimo.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

18.11 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

Não aplicável, dado que a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros desde a data de sua constituição.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

18.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta Seção 18 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão nos últimos 3 exercícios sociais e no período corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria**Exercício social 30/06/2020****Ações**

Espécie de ação	Classe ação preferencial	Descrição dos valores mobiliários	Fator cotação
Ordinária			

Movimentação	Quantidade (Unidades)	Preço médio ponderado de aquisição/alienação (Reais)
Quantidade Inicial	2.618.119.346	
Quantidade adquirida	5.107.066	2.537.095,14
Quantidade alienada	0	0,00
Quantidade cancelada	0	
Quantidade final	2.623.226.412	
Relação valores mobiliários em circulação	0,000000%	

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes para a Seção 19 do Formulário de Referência que não tenham sido divulgadas nos demais itens.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	20/07/2020
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	A Política de Divulgação e Negociação abrange, conforme o artigo 13 da Instrução CVM 358/02, a Companhia e as seguintes pessoas, que deverão assinar o Termo de Adesão à Política de Divulgação e Negociação: os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração, membros do conselho fiscal, empregados com acesso a informações privilegiadas e, também, membros de quaisquer Comitês, incluindo quaisquer observadores nomeados, ou outros órgãos estatutários que possam ser criados com funções técnicas ou consultivas e, também, qualquer pessoa que, devido ao seu cargo ou posição na Companhia ou em suas controladas, tiver aderido expressamente a termo de adesão e possa ter conhecimento de informação privilegiada sobre negócios da Companhia ("Pessoas Vinculadas"). A Política de Divulgação e Negociação se aplica também aos Parentes Próximos, definidos como: as pessoas que sejam vinculadas aos Administradores, Acionistas Controladores da Companhia, Membros do Conselho Fiscal e

Principais características e locais de consulta

Os objetivos da Política de Divulgação e Negociação são: (i) estabelecer os procedimentos relacionados à divulgação de atos ou fatos relevantes; (ii) estabelecer padrões de boa conduta que devem ser observados pelas pessoas vinculadas; e (iii) assegurar o cumprimento das leis e regras que coíbem a prática do insider trading; e (iv) estabelecer as regras para assegurar a observância das melhores práticas para a negociação dos valores mobiliários emitidos pela Companhia.

As proibições se aplicam a (i) negócios feitos nas Entidades do Mercado (conforme definido na Política de Divulgação e Negociação), bem como negócios feitos sem a intermediação de uma instituição integrante do sistema de distribuição; e (ii) operações de empréstimo de Valores Mobiliários (conforme definido na Política de Divulgação e Negociação) realizadas por Pessoas Vinculadas.

As proibições se aplicam a negociações realizadas, por Pessoas Vinculadas ou seus Parentes Próximos, incluindo os casos em que esses negócios forem feitos por intermédio de:

- (a) sociedade controlada pelas pessoas mencionadas acima;
- (b) terceiros com quem foi assinado um contrato de gestão, fideicomisso (trust) ou administração de carteira de investimentos em ativos financeiros;
- (c) procuradores ou agentes;
- (d) cônjuges dos quais eles não estejam separados judicialmente, companheiros(as) e quaisquer dependentes incluídos na sua declaração de imposto de renda anual de pessoa física; e
- (e) quaisquer pessoas que tenham tido conhecimento de Informação Privilegiada, por meio de qualquer uma das pessoas impedidas de negociar, cientes de que elas ainda não foram divulgadas ao mercado.

A negociação realizada por fundos de investimento, cujos cotistas são as pessoas mencionadas acima, não será considerada uma negociação indireta, desde que: (i) os fundos de investimento não sejam exclusivos; e (ii) as decisões de negociação do administrador de fundos ou fundo de investimento não possam, de forma alguma, ser influenciadas por seus cotistas.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização

O Diretor de Relações com Investidores poderá decidir sobre a imposição de períodos de restrição à negociação. Ele deverá indicar às pessoas vinculadas o início e o final da vigência desses períodos.

A Companhia não poderá negociar seus próprios Valores Mobiliários (conforme definido na Política de Divulgação e Negociação) durante períodos de restrição, exceto para a liquidação dos exercícios de opção de compra de ações.

Na eventualidade de acesso a uma Informação Privilegiada (conforme definido na Política de Divulgação e Negociação), as Pessoas Vinculadas são proibidas de negociar Valores Mobiliários até a divulgação ao mercado da Informação Privilegiada.

Nos casos de (i) aquisição ou alienação de Valores Mobiliários, (ii) uma opção ou mandato outorgado com tal finalidade, ou (iii) se houver a intenção de realizar fusão, cisão (parcial ou total), incorporação, transformação ou reorganização societária da Companhia, mesmo após a divulgação do Fato Relevante, a restrição de negociação continuará prevalecendo se ela puder interferir nas condições de negociação dos Valores Mobiliários, e caso tal interferência possa resultar em danos à Companhia ou aos seus acionistas. As Pessoas Vinculadas não podem negociar Valores Mobiliários, no período de 15 (quinze) dias antes da divulgação ou publicação, conforme for o caso, de: (i) informações trimestrais da Companhia (ITR); (ii) demonstrações financeiras padronizadas da Companhia (DFP) e (iii) qualquer divulgação antecipada das informações financeiras mencionadas nos itens (i) ou (ii) deste parágrafo, podendo ser antecipado no caso de qualquer divulgação antecipada de tais informações financeiras. Nesse caso, o Diretor de Relações com Investidores informará as Pessoas Vinculadas, depois de tomar conhecimento de tal divulgação antecipada das informações financeiras.

Os Ex-Administradores que já não pertenciam à administração da Companhia antes da divulgação pública de um Fato Relevante relacionado a qualquer negócio ou fato iniciado durante o seu período de administração não poderão negociar Valores Mobiliários por um período de 6 (seis) meses após o afastamento dos mesmos ou até a divulgação pela Companhia de tal Fato Relevante ao mercado, o que ocorrer por último.

Pessoas Vinculadas estão proibidas de negociar Valores Mobiliários emitidos pela Companhia no período que antecede a divulgação de qualquer Fato Relevante relacionado a decisão tomada pelos acionistas controladores, por meio de deliberação da assembleia geral de acionistas ou pelos órgãos de administração da Companhia com relação à: (a) modificação do capital social da Companhia por meio da subscrição de ações; (b) aprovação de negociações realizadas pela Companhia com seus próprios Valores Mobiliários; (c) distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio; e (d) transferência do controle acionário da Companhia. Em tais hipóteses, os acionistas controladores, ou o presidente do Conselho de Administração, em caso de decisão tomada pelo Conselho de Administração, deverão comunicar ao Diretor de Relações com Investidores, para que ele informe as Pessoas Vinculadas sobre a proibição de negociação de Valores Mobiliários emitidos pela Companhia.

Cabe ao Diretor de Relações com Investidores verificar a adequada observância das regras e procedimentos previstos na Política de Divulgação e Negociação, informando imediatamente qualquer irregularidade ao Conselho de Administração, bem como à área de auditoria interna. Sem prejuízo das sanções cabíveis nos termos da regulamentação e legislação vigentes, a serem aplicadas pelas autoridades competentes, caso seja identificada qualquer violação ou infração dos termos e procedimentos estabelecidos na Política, caberá ao Conselho de Administração tomar as medidas disciplinares que forem cabíveis no âmbito interno. Caso a medida cabível seja de competência legal ou estatutária da Assembleia Geral, deverá o Conselho de Administração convocá-la para deliberar sobre o tema.

20.2 - Outras Informações Relevantes

20.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta Seção 20 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

Além da Política de Divulgação e Negociação descrita na Seção 20.1 acima, a Companhia observa a legislação e as normas específicas da CVM em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações e a Instrução CVM 358 e a Instrução CVM 480, que disciplinam, entre outras matérias, as regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes.

A Política de Divulgação e Negociação, em conjunto com as demais regras aplicáveis descritas acima, têm por objetivo:

- estabelecer o conceito de ato ou fato relevante que origina a obrigatoriedade de divulgação de informações ao mercado. O princípio fundamental que caracteriza um ato ou fato como relevante é o potencial de qualquer ato ou fato relacionado com os negócios da companhia influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;
 - estabelecer procedimentos para que a Companhia divulgue tempestivamente atos ou fatos relevantes à CVM e ao mercado em geral, buscando a simetria informacional entre investidores e potenciais investidores, bem como casos em que os fatos relevantes poderão excepcionalmente deixar de ser divulgados, exclusivamente na hipótese em que sua divulgação colocará em risco o seu interesse legítimo;
 - exigir e estabelecer procedimentos para que os administradores da Companhia e membros do seu conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) divulguem o número, tipo e forma de negociação das ações de sua emissão, bem como de suas subsidiárias e sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;
 - exigir e estabelecer procedimentos para que qualquer acionista divulgue alterações em sua participação direta ou indireta no capital social da Companhia, para cima ou para baixo, os patamares de 5%, 10%, 15%, e assim sucessivamente; e
 - proibir a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.
- A Política de Divulgação e Negociação da Companhia, assim como a divulgação e comunicação imediata de Fato Relevante à CVM e às Entidades do Mercado, bem como a adoção de outros procedimentos, são responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores. O texto completo da Política pode ser consultado no website da Companhia (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>), bem como fisicamente em sua sede social.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação e Negociação da Companhia baseia-se nos seguintes princípios e objetivos:

- fornecer informações adequadas aos acionistas e Entidades do Mercado;
- garantir a ampla e tempestiva divulgação de Fatos Relevantes, bem como assegurar sua confidencialidade enquanto não divulgados;
- consolidar as boas práticas de governança corporativa; e
- cooperar com a higidez e o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro.

Para alcançar tais objetivos, a sua Política de Divulgação e Negociação estabelece como responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores a divulgação e comunicação tempestiva de Fatos Relevantes à CVM e à B3, observado que:

- a divulgação deverá ser feita simultaneamente à CVM e às Entidades do Mercado, com antecedência mínima de 30 minutos em relação ao início ou após o encerramento da negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia nas Entidades do Mercado. Se e quando os Valores Mobiliários emitidos pela Companhia forem negociados simultaneamente em Entidades do Mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação deverá ser feita, como regra geral, antes ou depois do encerramento da negociação em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro; e
- a divulgação deverá ser realizada de modo claro e preciso, em linguagem acessível ao público investidor, por meio do portal de notícias com página da Internet indicado no Formulário Cadastral e no website de relações com investidores da Companhia, no endereço <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>.

Caso seja excepcionalmente imperativo que a divulgação dos Fatos Relevantes ocorra durante o horário de negociação, o Diretor de Relações com Investidores poderá solicitar, simultaneamente às Entidades do Mercado brasileiro e/ou estrangeiro, a suspensão da negociação de Valores Mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, durante o tempo necessário para concluir a disseminação adequada de tais informações, observados os procedimentos previstos nos regulamentos editados pelas entidades do mercado correspondentes sobre o assunto.

As Pessoas Vinculadas que tenham acesso a informações sobre Fatos Relevantes serão responsáveis por comunicar essas informações ao Diretor de Relações com Investidores e deverão verificar se, após a comunicação, o Diretor de Relações com Investidores tomou as medidas previstas na Política de Divulgação e Negociação e na legislação aplicável, com relação à divulgação de tais informações. Se o Diretor de Relações com Investidores não tomar as medidas necessárias para a imediata divulgação, caberá, conforme o caso, ao acionista controlador ou ao Conselho de Administração, por meio do seu presidente, a adoção de tais medidas devidas.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

Sempre que a CVM ou as Entidades do Mercado exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de Fato Relevante, ou se houver uma oscilação atípica na cotação ou no volume de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, o Diretor de Relações com Investidores deverá inquirir as pessoas com acesso a informações sobre o Fato Relevante, a fim de verificar se tais pessoas têm conhecimento das informações que devem ser divulgadas ao mercado.

Excepcionalmente, os Fatos Relevantes poderão não ser divulgados se quaisquer dos acionistas controladores da Companhia ou administradores entenderem que a sua divulgação colocará em risco o interesse legítimo da Companhia. Nesses casos, os procedimentos previstos na Política de Divulgação e Negociação deverão ser adotados para assegurar a confidencialidade de tais Fatos Relevantes.

Caso o Fato Relevante seja relacionado a operações que envolvam diretamente e/ou somente quaisquer dos Acionistas Controladores, estes deverão informar o Diretor de Relações com Investidores e, excepcionalmente, poderão instruir o Diretor de Relações com Investidores a não divulgar o Fato Relevante, expondo as razões pelas quais consideram que a divulgação colocaria em risco o interesse legítimo da Companhia. Nesses casos, os procedimentos previstos na Política de Divulgação e Negociação deverão ser adotados para assegurar a confidencialidade de tal Fato Relevante.

O Diretor de Relações com Investidores sempre deverá ser informado sobre Fato Relevante mantido sob sigilo, e é sua responsabilidade, juntamente das outras pessoas cientes de tais informações, garantir a adoção dos procedimentos apropriados para garantir a confidencialidade.

Sempre que houver dúvida sobre a legitimidade da não divulgação de informações, por aqueles que têm conhecimento do Fato Relevante mantido sob sigilo, o assunto poderá ser apresentado à CVM, de maneira confidencial, conforme previsto nas normas aplicáveis.

Procedimentos de Preservação do Sigilo

As Pessoas Vinculadas deverão manter o sigilo das informações referentes aos Fatos Relevantes, às quais tenham acesso privilegiado devido ao cargo, posição ou função ocupada até a sua divulgação efetiva ao mercado, e zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, sendo solidariamente responsáveis, em caso de não cumprimento.

Os procedimentos a seguir também devem ser observados:

- envolver somente pessoas consideradas necessárias às ações que possam resultar em Fatos Relevantes;
- não discutir informações confidenciais na presença de terceiros que não estejam cientes delas, mesmo que se possa esperar que esses terceiros não possam intuir o significado da conversa;

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

- não discutir sobre informações confidenciais em conferências telefônicas nas quais não se possa ter certeza de quem são os participantes;
- tomar as medidas necessárias e adequadas para manter a confidencialidade dos documentos, em formato físico ou eletrônico, que contenham informações confidenciais (segurança, proteção por senha, etc.); e
- sem prejuízo da responsabilidade de quem estiver transmitindo as informações confidenciais, exigir de um terceiro, que não pertença à Companhia e precise ter acesso a informações confidenciais, a assinatura de um termo de confidencialidade, no qual a natureza das informações deverá estar especificada e deverá conter a declaração de que o terceiro reconhece a sua natureza confidencial, comprometendo-se a não a divulgar a nenhuma outra pessoa, nem negociar com os Valores Mobiliários de emissão da Companhia, antes da divulgação das informações ao mercado.

Quando as informações confidenciais precisarem ser divulgadas aos funcionários da Companhia ou outras pessoas com uma função ou cargo na Companhia, seus acionistas controladores, subsidiárias ou coligadas, exceto um administrador, membros do Conselho Fiscal, de quaisquer dos Comitês ou de qualquer um dos órgãos estatutários que poderão ser criados com funções técnicas ou consultivas, a pessoa responsável pela transmissão das informações confidenciais deverá se certificar de que a pessoa que receberá as informações confidenciais tem conhecimento das disposições da Política de Divulgação e Negociação.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

O responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da Política de Divulgação e Negociação da Companhia é o seu Diretor de Relações com Investidores.

Também compete ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia a responsabilidade primária pela comunicação e divulgação de ato ou fato relevante envolvendo a Companhia.

21.4 - Outras Informações Relevantes

21.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta Seção 21 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.