

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024**

São Paulo, 28 de março de 2024.

Senhores Acionistas,

A Administração da Alphaville S.A. ("Companhia" ou "Alphaville") submete à apreciação dos Senhores Acionistas a presente Proposta da Administração ("Proposta") em relação às matérias constantes da ordem do dia contida no edital de convocação para a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada, de forma **exclusivamente digital**, às 9h00, horário de Brasília, do dia 30 de abril de 2024, com participação por meio do sistema eletrônico *Microsoft Teams*.

Alphaville S.A.

Índice

1.	Informações sobre as matérias objeto de deliberação	p. 4
2.	Proposta da Administração	p. 5
3.	Anexo I: Item 2 do Formulário de Referência	p. 8
4.	Anexo II: Item 8 do Formulário de Referência	p. 35

1. Informações sobre as matérias objeto de deliberação

Todas as informações e documentos previstos na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 81/22 (“Resolução 81”) relacionados às matérias a serem deliberadas na Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada às 9h00, horário de Brasília, do dia 30 de abril de 2024, de modo exclusivamente virtual, com participação por meio do sistema eletrônico *Microsoft Teams* (“AGO” ou “Assembleia”), assim como as demais informações e documentos relevantes para o exercício do direito de voto pelos acionistas estão disponíveis aos acionistas na sede e no website de relações com investidores da Companhia (<https://ri.alphaville.com.br/>), no site da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (www.b3.com.br).

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

- (1)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e
- (2)** fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2024.

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

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2. Proposta da Administração

Em cumprimento ao disposto na Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022 (“Resolução 80”), e na Resolução 81, e visando à instrução dos Acionistas quanto às matérias a serem deliberadas na Assembleia, disponibiliza-se nesse documento a Proposta da Administração da Companhia acerca das matérias a serem submetidas à deliberação dos Acionistas na Assembleia, bem como as informações relevantes para o exercício do direito de voto pelos Acionistas.

(1) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

O relatório da administração e as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram aprovados pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 28 de março de 2024 e colocados à disposição dos acionistas da Companhia em 28 de março de 2024, exclusivamente por meio do Sistema Empresas.NET, nos termos da Resolução CVM 166/22.

Além dos demais documentos aplicáveis de acordo com a Resolução 81, os documentos abaixo encontram-se disponíveis para consulta na página de Relações com Investidores (<https://ri.alphaville.com.br/>), na página da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e na página da B3 (www.b3.com.br):

- Demonstrações Financeiras;
- Relatório dos Auditores Independentes;
- Relatório da Administração;
- Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria Estatutário;
- Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 2 do Formulário de Referência e nos termos da Resolução 81, que também consta do Anexo I desta Proposta;

Conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia e nos comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, constantes do Anexo I, o resultado apurado no exercício de 2023 foi de prejuízo de R\$584.254.460,30 (quinhentos e oitenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta reais e trinta centavos). Dessa forma, o prejuízo apurado no exercício será destinado à conta de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 189 da Lei das S.A.

Nos termos da Resolução CVM nº 166, de 1/09/2022, a Companhia se enquadra como uma companhia aberta de menor porte, de modo que as publicações ordenadas na Lei das S.A., ou previstas na regulamentação editada pela CVM, serão realizadas por meio do Sistema Empresas.NET.

Tendo em vista a apuração de prejuízo no exercício, a administração não apresentará o Anexo A da Resolução 81.

A Administração da Companhia propõe a aprovação das contas dos administradores, do relatório da administração e das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

(2) Fixar a remuneração global dos administradores da Companhia a ser paga no exercício social de 2024.

A Administração da Companhia propõe a fixação da remuneração global dos administradores, a ser paga no exercício social de 2024, no valor total de até R\$ 7.100.223,00 (sete milhões, cem mil, duzentos e vinte e três reais), incluindo remuneração fixa, variável e remuneração baseada em ações.

Para maiores informações sobre a proposta de remuneração da administração, vide o item 8 do Formulário de Referência, constante do Anexo II.

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

(3) Instalação do Conselho Fiscal.

Apesar de não constar na ordem do dia da AGO, a Resolução CVM n.º 70/22 faculta aos acionistas titulares de no mínimo 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Nesse sentido, por exigência legal, o Boletim de Voto a Distância contém a seguinte pergunta simples:

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

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

Até o momento, a Administração informa que não houve solicitação de inclusão de candidatos ao Conselho Fiscal no Boletim de Voto a Distância, conforme permitido nos termos da Resolução 81.

Dessa forma, os acionistas que optarem pela entrega do boletim de voto a distância não terão condição de conhecer os nomes, currículos e outras informações relevantes de eventuais candidatos que venham a ser indicados posteriormente, até mesmo na própria Assembleia, bem como participar da eleição, caso acionistas titulares de no mínimo 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia votem a favor do pedido de instalação do Conselho Fiscal (considerando a soma dos votos presenciais e a distância).

Assim, para evitar o risco de que os acionistas que optarem pelo voto a distância inadvertidamente contribuam para a eleição de candidatos (i) indicados e apoiados por acionistas detentores de percentual ínfimo ou minimamente representativo do capital, e/ou (ii) cujos nomes e currículos e outras informações relevantes para uma decisão informada não tenham sido divulgados quando do preenchimento do Boletim de Voto a Distância, sem prejuízo ao disposto no artigo 37 da Resolução 81, a Administração da Companhia sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem “não” ou “abster-se” na resposta a esta pergunta.

* * *

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024**

ANEXO I

**Comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos
termos do item 2 do Formulário de Referência e nos termos da Instrução
Resolução 81**

ALPHAVILLE S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024**

ANEXO II

Item 8 do Formulário de Referência da Companhia

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	16
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	18
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	21
2.5 Medições não contábeis	22
2.6 Eventos subsequentes as DFs	26
2.7 Destinação de resultados	27
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	29
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	30
2.10 Planos de negócios	31
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	33

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

(A) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

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

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

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

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

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

JUR_SP - 48787277v2 - 685276.510270

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O quadro a seguir apresenta os índices descritos acima:

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

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

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

(A) Estrutura de Capital

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A companhia possui hoje aproximadamente 800 (oitocentos) acionistas em sua base, sendo 61,71% (sessenta e um vírgula setenta e um por cento) de participação no capital social da companhia detido pelos fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos, seguido pelo Fundo Flama com 21,66% (vinte e um vírgula sessenta e seis por cento) de participação no capital social da companhia. Ao considerar o aumento, homologado em evento subsequente em janeiro de 2024, é criado um bloco de controle entre Ulbrex Asset Management, com 40,49% (quarente vírgula quarenta e nove por cento) e Pátria, com 37,91% (trinta e sete vírgula noventa e um por cento). O registro de companhia aberta possibilita à Companhia eventualmente acessar o mercado de capitais através de Ofertas Subsequentes Primárias e Secundárias (Follow ons) ou Aumento de Capital, e, com isso, fortalecer sua estrutura de capital.

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

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

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

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

JUR_SP - 48787277v2 - 685276.510270

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

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

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

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

(F) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Não possuíamos, em 31 de dezembro de 2023 quaisquer empréstimos e financiamentos

2.1 Condições financeiras e patrimoniais com limites de utilização disponíveis para utilização. Não obstante, a carteira de recebíveis da venda de lotes da Companhia está disponível para ser vendida, sempre que considerarmos necessário, exceto as objeto de cessão e/ou garantia em operações de financiamento.

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

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

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

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

Receita operacional líquida

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

Lucro bruto operacional

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

Despesas com vendas

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

Despesas gerais e administrativas

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

Outras (despesas) receitas operacionais

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

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

Prejuízo do período

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

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receita operacional líquida

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

Custo de desenvolvimento e venda de lotes

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

Prejuízo bruto operacional

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

Despesas com vendas

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

Despesas gerais e administrativas

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

Outras (despesas) receitas operacionais

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

lançados anteriormente ao exercício de 2019).

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

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

Resultado Financeiro (Despesas e Receitas Financeiras)

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

Prejuízo do período

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

FLUXO DE CAIXA

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

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

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

Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

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

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

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais

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

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

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

Consumo de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos

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

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base das receitas da Companhia e, consequentemente de suas operações, nas últimas informações financeiras divulgadas pela Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 advém da venda de lotes. A Companhia contabiliza a receita de vendas dos lotes pela metodologia PoC ("Percentage of Completion"), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido no empreendimento, em relação ao custo total orçado. O custo orçado é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia, tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita, e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa tais custos mensalmente, refletindo os devidos ajustes em suas respectivas datas-base, para evitar distorções na apropriação de resultados.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

Taxas de juros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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

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

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

(i) Ênfase do parecer do auditor:

Reconhecimento de receita

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

Comentário da Administração sobre a ênfase:

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

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

JUR_SP - 48787277v2 - 685276.510270

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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

a. *Introdução ou alienação de segmento operacional*

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

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

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

c. *Eventos ou operações não usuais*

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

2.5 Medições não contábeis

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

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

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

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

Dívida Bruta e Dívida Líquida

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

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

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

2.5 Medições não contábeis

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

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de Direito Creditório

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

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

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

EBITDA E MARGEM EBITDA

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

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

2.5 Medições não contábeis

DÍVIDA BRUTA, DÍVIDA LÍQUIDA E DÍVIDA LÍQUIDA SOBRE O EBITDA

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

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

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

EBITDA e Margem EBITDA

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

Dívida Bruta e Dívida Líquida

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

2.5 Medições não contábeis

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

Fluxo de Caixa Operacional somado à Cessão de direitos creditórios

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

2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

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

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

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

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

(a) Homologação do Aumento de Capital

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

(b) Eficácia do Acordo de Acionistas da Companhia

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

(c) Bônus de subscrição

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

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

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

2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

(d) Composição final do capital social da Companhia

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

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

2.7 Destinação de resultados

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

2.7 Destinação de resultados

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

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

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

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

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

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

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

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

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

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

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

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

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

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

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

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

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

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

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

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

2.10 Planos de negócios

a. Investimentos

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

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

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

ii. Fontes de financiamento dos investimentos

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

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

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

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Em 5 de abril de 2023, foi concluída a venda de determinadas SPEs para o Fundo Flama.

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

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

c. Novos produtos e serviços

i. Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

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

2.10 Planos de negócios

novos produtos e serviços já divulgados.

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

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

iii. Projetos em desenvolvimento já divulgados

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

No quarto trimestre de 2021 a Companhia lançou um condomínio de casas, Reserva Alpha Galleria (Campinas/ SP), com VGV total de R\$ 100 milhões (R\$ 35 milhões no %AVLL). Até 31 de dezembro de 2023 a VSO deste empreendimento foi de 100%.

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

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

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

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

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

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

Índice

8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	1
8.2 Remuneração total por órgão	7
8.3 Remuneração variável	11
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	13
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	19
8.6 Outorga de opções de compra de ações	20
8.7 Opções em aberto	21
8.8 Opções exercidas e ações entregues	22
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	23
8.10 Outorga de ações	24
8.11 Ações entregues	25
8.12 Precificação das ações/opções	26
8.13 Participações detidas por órgão	27
8.14 Planos de previdência	28
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	29
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	32
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	33
8.18 Remuneração - Outras funções	34
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	35
8.20 Outras informações relevantes	36

8.1 Política ou prática de remuneração

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Possuímos uma Política de Remuneração (“Política de Remuneração”) disponível na plataforma de documentos da empresa, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de julho de 2020, e que pode ser consultada nos *websites* da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e de Relações com Investidores da Companhia (ri.alphaville.com.br/governanca-corporativa/politicas).

A Política de Remuneração, aplicável à todos os colaboradores da empresa, inclusive aos membros do Conselho de Administração, Diretores estatutários e não estatutários, membros dos Comitês, e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é baseada em uma metodologia, coerente com as melhores práticas existentes no mercado, e tem, por objetivos reter, motivar e aumentar a eficiência de nossos colaboradores, além de atrair os melhores profissionais no mercado.

b. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) *órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam*

A Assembleia Geral fixará, anualmente, a remuneração global dos administradores, determinando a remuneração individual de cada membro do Conselho de Administração, sendo que o Conselho de Administração fixará a remuneração global e individual dos Diretores.

(ii) *critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos*

Os membros remunerados do Conselho de Administração e da Diretoria receberão uma remuneração fixa mensal definida de acordo com negociação individual e orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia, observada a Política de Remuneração.

Os objetivos e práticas de remuneração visam reconhecer e remunerar os administradores da Companhia considerando as responsabilidades, o tempo dedicado às funções, as competências e a reputação profissional destes. A Companhia realiza pesquisas salariais para garantir alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade de estratégia de remuneração, a qual abrange tanto a remuneração fixa mensal, recebida a título de pró-labore, quanto a remuneração variável e baseada em ações, no caso da Diretoria. Estas pesquisas levam em consideração uma amostra de empresas dos que atuam no mesmo setor que o da Companhia, além de companhias de porte semelhante ao da Companhia, e busca identificar a prática dessas empresas nos diferentes componentes da remuneração.

8.1 Política ou prática de remuneração

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

O Conselho de Administração avalia anualmente a adequação da Política de Remuneração, avaliando se a remuneração paga aos diretores estatutários condiz com o cargo, responsabilidades e volume de trabalho de cada membro, levando em consideração, ainda, a situação econômico financeira da Companhia.

c. composição da remuneração, indicando

(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles

Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor

Conselho de Administração e Comitês

Os membros do Conselho de Administração da Companhia firmaram, em 20 de julho de 2020, Termos de Renúncia a qualquer remuneração a que os membros pudessem fazer jus desde sua eleição até a destituição do cargo. A partir de julho de 2020, os membros do Conselho de Administração passaram a ser remunerados conforme indicado abaixo.

A remuneração fixa é o elemento básico da remuneração dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos Comitês, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore, definida de acordo com a negociação individual e orientada, dentre outros fatores, pelo tempo dedicado às funções, pelas competências e pela reputação do profissional, o valor dos serviços no mercado de cada membro, assim como por pesquisas de remuneração do setor de atividade e de companhias de porte similar ao da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração estão cobertos pelo Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O). Adicionalmente, a Companhia reembolsará as despesas incorridas pelos membros do Conselho de Administração e dos Comitês como locomoção, acomodação, alimentação e/ou outras relacionadas ao comparecimento em reuniões específicas e que colaborem na prestação do auxílio às práticas da Companhia, mediante recebimento de comprovação do referido gasto pelo Conselheiro ou membros do Comitê.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros da Diretoria, estatutária ou não-estatutária, farão jus exclusivamente à remuneração recebida na qualidade de Diretores. Os membros dos Comitês, estatutários ou não-estatutários, que também sejam membros do Conselho de Administração ou Diretores, estatutários ou não-estatutários, poderão receber remuneração adicional em função de sua participação nos Comitês.

Diretoria Estatutária

8.1 Política ou prática de remuneração

A remuneração fixa anual é o elemento principal e fundamental da remuneração dos membros da Diretoria, e deverá se basear especialmente no cargo e nas responsabilidades desempenhadas, bem como na experiência individual, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore ou salário, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do segmento de atividade da Companhia.

Os diretores estatutários e não-estatutários da Companhia poderão ser elegíveis aos seguintes benefícios: (i) Auxílio Educação; (ii) Plano de Assistência Médica; (iii) Plano de Assistência Odontológica; (iv) Seguro de Vida; (v) Vale Refeição; (vi) Estacionamento; e (vii) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O).

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

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de remuneração baseada em ações, nos termos do Plano de Ações Diferidas da Companhia, que permite à Companhia recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia, estimular a consecução dos objetivos sociais, alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores e incentivar o desempenho e favorecer a retenção na Companhia.

Os diretores também podem ser elegíveis ao recebimento de bônus ou participação nos lucros ou gratificações excepcionais, entre outras formas de remuneração variável, que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas aprovadas pelo Conselho de Administração.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal, se e quando instalado, terão sua remuneração determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a legislação aplicável.

Interesses do Emissor

A Política de Remuneração da Companhia se alinha com seus interesses de curto, médio e longo prazo na medida em que atrela a remuneração da Diretoria às metas financeiras, metas internas de resultados da Companhia e metas individuais, todas voltadas ao plano de negócios da Companhia, visando alinhar os objetivos da Companhia e dos diretores na busca por maior eficiência, rentabilidade e o aumento do valor da Companhia. Ainda, a porção fixa da remuneração busca reconhecer o valor dos cargos e contribuir para a retenção dos administradores, o que proporciona maior estabilidade e qualidade nas atividades da Companhia.

Sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais

8.1 Política ou prática de remuneração

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 são:

31 de dezembro de 2023	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	70,98%	0%	29,02%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 são:

31 de dezembro de 2022	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 são:

31 de dezembro de 2021	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	59,10%	40,90%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

De acordo com a tabela a seguir, as proporções para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 são:

31 de dezembro de 2020	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0%	0%	100,00%
Diretoria Estatutária	34,42%	65,58%	0%	100,00%
Diretoria Não- Estatutária	-	-	-	-
Comitê de Auditoria	-	-	-	-

Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, estando a remuneração global máxima dentro dos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações. A revisão da remuneração fixa é avaliada anualmente tendo em vista as práticas de mercado, sendo os valores incorporados à proposta da administração que é submetida à Assembleia Geral. Como critérios para o reajuste anual da remuneração fixa dos órgãos da administração da Companhia, são considerados: (i) quaisquer mudanças nas atividades prestadas ou nos níveis de remuneração utilizados pelo mercado; e (ii) meritocracia.

A metodologia de cálculo e reajuste da remuneração variável paga à Diretoria segue o determinado

8.1 Política ou prática de remuneração

na Política de Remuneração da Companhia, aprovada em Reunião do Conselho de Administração

8.1 Política ou prática de remuneração

em 20 de julho de 2020. A Política de Remuneração prevê que a remuneração variável é um elemento discricionário e adicional de remuneração, sendo atrelada ao cumprimento de metas financeiras, aos resultados da Companhia e a metas individuais do diretor, pelo que serão concedidos por liberalidade pela Companhia, nos termos e condições das políticas internas determinadas pelo Conselho de Administração.

Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG

Tendo em vista que a remuneração fixa e os benefícios não são afetados diretamente pelo desempenho individual dos colaboradores da Companhia, não há indicadores específicos para estes elementos da remuneração. Os salários e benefícios praticados estão de acordo com o mercado.

Os indicadores levados em consideração na determinação da remuneração variável fazem parte de um sistema de gestão de metas individuais e das diretrizes estratégicas da Companhia, que consideram os resultados corporativos, resultados individuais e avaliações individuais de metas. As definições do planejamento estratégico da Companhia são consideradas na remuneração variável da Diretoria estatutária e não estatutária, englobando os resultados financeiros das respectivas áreas sob a responsabilidade dos administradores e os resultados financeiros consolidados da Companhia, como faturamento e lucratividade, bem como indicadores operacionais, como nível de satisfação dos clientes, índice de rotatividade de colaboradores, entre outros.

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos a performance da Companhia e o desempenho da Diretoria regularmente, de forma a acompanhar o atingimento das metas, da Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

(ii) razões que justificam a composição da remuneração

A Companhia analisa sua performance e o desempenho de seus administradores para manter a remuneração de acordo com as práticas de mercado, adequadas à qualidade de seus executivos e dentro de suas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo à melhoria da gestão da Companhia e a permanência de seus executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho no curto prazo.

(iii) a existência de membros não remunerados pela emissora e a razão para esse fato

Os membros do Conselho de Administração vinculados aos acionistas controladores renunciaram ao recebimento de remuneração pelo cargo exercido na Companhia.

d. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou

8.1 Política ou prática de remuneração

Controladores diretos ou indiretos

Não aplicável, tendo em vista que a totalidade da remuneração da administração foi suportada pela Companhia.

e. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Nos termos da Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de dezembro de 2020, foi aprovado um prêmio, que integrou a remuneração global da Companhia para o exercício em razão da consumação da oferta pública inicial da Companhia, que resultou em um pagamento aos diretores estatutários no valor total de R\$ 3.947.366,01 ("Prêmio"). A alocação do valor foi definida pelo Conselho de Administração e o Prêmio foi quitado no exercício de 2020.

Conforme descrito na Seção 8.4, o Conselho de Administração da Companhia e as sociedades envolvidas em operações societárias poderão, a seu critério, determinar, sem prejuízo de outras medidas que decidirem por equidade, a substituição de ações diferidas emitidas no âmbito do Plano por direitos similares da sociedade sucessora da Companhia, com os ajustes apropriados na quantidade de ações diferidas emitidas no âmbito do Plano.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	2,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	3,50	2,00	0,00	5,50
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	879.185,55	2.990.000,00	0,00	3.869.185,55
Benefícios direto e indireto	0,00	176.017,29	0,00	176.017,29
Participações em comitês	72.000,00	0,00	0,00	72.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus (100% do bônus orçado)	0,00	2.760.000,00	0,00	2.760.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	N/A
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) – 3º Vesting	0,00	295.020,00	0,00	295.020,00
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
Total da remuneração	951.185,55	6.221.037,29	0,00	7.172.222,84

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,83	2,58	0,00	8,41
Nº de membros remunerados	3,83	2,58	0,00	6,41
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.024.467,66	2.368.000,00	0,00	3.392.467,66
Benefícios direto e indireto	0,00	123.521,84	0,00	123.521,84
Participações em comitês	43.000,00	0,00	0,00	43.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	N/A
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	1.018.643,25	0,00	1.018.643,25
Observação	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
Total da remuneração	1.067.467,66	3.510.165,09	0,00	4.577.632,75

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	4,00	3,00	0,00	7,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	960.000,00	2.652.000,00	0,00	3.612.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	121.312,38	0,00	121.312,38
Participações em comitês	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Não inclui os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	N/A	
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, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
Total da remuneração	1.020.000,00	2.773.312,38	0,00	3.793.312,38

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,50	3,00	0,00	9,50
Nº de membros remunerados	3,75	3,00	0,00	6,75
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	895.407,23	2.584.000,00	0,00	3.479.407,23
Benefícios direto e indireto	0,00	120.852,63	0,00	120.852,63
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.872.220,00	0,00	1.872.220,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
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, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	O número de membros total do Conselho de Administração corresponde à média anual do número de membros, apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme orientações contidas no Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021.	N/A	
Total da remuneração	895.407,23	4.577.072,63	0,00	5.472.479,86

Remuneração total do Exercício Social em 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
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	342.001,00	1.957.833,33	0,00	2.299.834,33
Benefícios direto e indireto	0,00	113.896,08	0,00	113.896,08
Participações em comitês	26.833,33	0,00	0,00	26.833,33
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	3.947.366,01	0,00	3.947.366,01
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	Bônus pago em razão da efetivação de Oferta Pública Inicial, conforme descrito no item 8.2 (e) deste Formulário.	N/A	
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	368.834,33	6.019.095,42	0,00	6.387.929,75

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	2,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Esclarecimento			N/A	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração (80% do bônus orçado) - previsto	0,00	2.208.000,00	0,00	2.208.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração (120% do bônus orçado) - previsto	0,00	3.312.000,00	0,00	3.312.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas (100% do bônus orçado) - previsto	0,00	2.760.000,00	0,00	2.760.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		Soma da linha de "Bônus" e "Outros"		
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,83	2,58	0,00	8,41
Nº de membros remunerados	0,00	2,58	0,00	2,58
Esclarecimento			N/A	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração (80% do bônus orçado + pendente) - previsto	0,00	5.273.520,00	0,00	5.273.520,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração (120% do bônus orçado + pendente) - previsto	0,00	6.718.320,00	0,00	6.718.320,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas (acima)	0,00	6.718.320,00	0,00	6.718.320,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social (bônus pago)	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	3,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00	3,00
Esclarecimento			N/A	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	2889600,00	0,00	2.889.600,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	4334400,00	0,00	4.334.400,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	4334400,00	0,00	4.334.400,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,50	3,00	0,00	9,50
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00	3,00
Esclarecimento			N/A	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	4334400,00	0,00	4.334.400,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5779200,00	0,00	5.779.200,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	5056800,00	0,00	5.056.800,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	1872220,00	0,00	1.872.220,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00	0,00	8,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00	3,00
Esclarecimento			N/A	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	2408000,00	0,00	2.408.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	3612000,00	0,00	3.612.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	3010000,00	0,00	3.010.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	3947366,01	0,00	3.947.366,01
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

a. Termos e condições gerais

A Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020 o Plano de Ações Diferidas da Alphaville S.A. ("Plano"), estabelecendo as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos administradores e empregados da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração ("Beneficiários").

O Plano confere aos Beneficiários o direito a receber uma ação ordinária de emissão da Companhia em determinada data futura para cada ação diferida outorgada ("Ação Diferida"), condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, que tem amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a execução do Plano.

Os termos e as condições de cada Ação Diferida serão estabelecidos em um contrato de outorga ("Contrato de Outorga") a ser celebrado entre a Companhia e cada Beneficiário, que poderá prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Primeiro Programa de Ações Diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas Companhia ("Primeiro Programa"), aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 16 de dezembro de 2020, contempla a emissão de até 672.474 (seiscentas e setenta e duas mil, quatrocentas e setenta e quatro) Ações Diferidas. Sujeito ao cumprimento das condições para Vesting previstas nos Contratos de Outorga, no Primeiro Programa e no Plano, cada Ação Diferida dará direito ao recebimento futuro pelo Beneficiário de uma Ação da Companhia. O Vesting da outorga de Ações Diferidas ocorrerá em 4 (quatro) parcelas, conforme as datas de Vesting descritas nos Contratos de Outorga.

O Plano tem por objetivo atrair e reter os administradores e empregados da Companhia, concedendo a eles a oportunidade de, sujeitos a determinadas condições, tornarem-se acionistas da Companhia, com vistas a: (i) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (ii) estimular a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (iii) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores; e (iv) incentivar o desempenho e favorecer a retenção da Companhia, na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído.

Ao possibilitar que os administradores e empregados da Companhia se tornem acionistas da Companhia, espera-se que estes tenham incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos planos de crescimento da Companhia.

O Plano alinha o interesse da Companhia e de seus administradores por meio de benefícios de

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

acordo com a performance das ações da Companhia. Por meio do Plano, a Companhia busca estimular a melhoria em sua gestão e a permanência de seus administradores e empregados, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e com o desempenho de curto prazo.

Ademais, o Plano visa possibilitar a Companhia obter e manter os serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas, nos termos e condições previstos nos Planos.

b. Data de aprovação e órgão responsável

O Plano foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020, que estabeleceu as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos Beneficiários.

c. Número máximo de ações abrangidas

O Plano estará limitado a uma quantidade máxima de até 3% do total de ações de emissão da Companhia na data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações da Companhia.

d. Número máximo de opções e ações diferidas a serem outorgadas

Cada Ação Diferida assegura ao Beneficiário o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia. Sendo assim, a quantidade de direitos outorgados está atrelada ao limite de diluição descrito acima.

e. Condições de aquisição das ações

O Conselho de Administração poderá aprovar, no âmbito do Plano, anualmente ou em outra periodicidade, Programas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de Ações Diferidas, a distribuição das Ações Diferidas entre os Beneficiários, a data de vigência e as demais respectivas regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano.

Os termos e as condições aplicáveis a cada Beneficiário serão estabelecidos nos Contratos de Outorga celebrados entre a Companhia e os Beneficiários, que poderão prever outorgas com base no tempo e/ou performance. O Contrato de Outorga determinará o número de Ações Diferidas a serem outorgadas ao Beneficiário e observará a legislação tributária, previdenciária e trabalhista aplicável.

O Conselho de Administração poderá agregar novos Beneficiários aos Programas em curso, de acordo com os seus termos, bem como tratar de forma diferenciada administradores e empregados da Companhia, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia, equiparação ou equidade, a estender a todos as condições que entenda aplicável somente a algum ou alguns.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de Ações Diferidas (“Vesting” ou “tornar-se Madura”) ocorrerá em função do tempo em 4 (quatro) parcelas anuais e iguais (“Parcelas”), quando cada Parcela tornar-se-á Madura.

O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer, no momento da outorga de Ações Diferidas, condições adicionais de Vesting, incluindo condições vinculadas ao desempenho da Companhia e/ou metas de performance.

O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, alterar as regras de Vesting das Ações Diferidas aplicáveis a cada Programa. Tais alterações poderão ser feitas durante a vigência dos Programas, desde que em benefício dos Beneficiários.

f. Critérios para a fixação do preço de aquisição ou exercício

Não aplicável, tendo em vista que as Ações Diferidas não terão custo para o Beneficiário.

g. Critérios para a fixação do prazo de exercício

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

h. Forma de liquidação

Cada Ação Diferida confere ao seu titular o direito ao recebimento de 1 (uma) ação de emissão da Companhia, estritamente nos termos e condições estabelecidos no Plano.

Para liquidação das Ações Diferidas, a Companhia poderá, nos termos da legislação aplicável, transferir ao Beneficiário ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria. A critério do Conselho de Administração, o pagamento referente às Ações Diferidas poderá ser feito em dinheiro, conforme o valor de mercado da ação de emissão da Companhia na data do pagamento.

A Companhia reduzirá o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues ao Beneficiário resultante do Vesting, de modo a arcar com eventuais tributos incidentes sobre as ações de emissão da Companhia cujo recolhimento seja de responsabilidade da Companhia, entregando ao Beneficiário um número de ações de emissão da Companhia já líquido de eventuais tributos.

i. Restrições à transferência das ações

As Ações Diferidas são pessoais e intransferíveis, não podendo o Beneficiário, em hipótese alguma, ceder, transferir, empenhar ou de qualquer modo alienar a quaisquer terceiros tais Ações Diferidas, nem os direitos e obrigações a elas inerentes, ressalvadas as exceções previstas no Plano, em caso de morte ou invalidez permanente.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

Adicionalmente, as ações de emissão da Companhia recebidas em decorrência do Vesting estarão sujeitas a um lock-up e só estarão livres para negociação a partir do 5º aniversário da data de outorga à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer no momento da outorga de Ações Diferidas condições adicionais de negociação.

j. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

Interrupção ou Suspensão do Prazo de Entrega das Ações pelo Diretor de Relações com Investidores

O Beneficiário receberá as ações de emissão da Companhia correspondentes às Ações Maduras (i.e., Ações Diferidas que tenham cumprido os requisitos de Vesting mas que ainda não tenham sido liquidadas em Ações) no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir da sua data de Vesting, observado o disposto nas políticas e regimentos atuais.

O Diretor de Relações com Investidores poderá, a qualquer tempo, interromper ou suspender o prazo para entrega de ações de emissão da Companhia referentes às Ações Maduras, caso tal prazo coincida com períodos de vedação à negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou tais períodos representem um impedimento legal ou dificultem a capacidade de a Companhia entregar as ações de emissão da Companhia aos Beneficiários dentro do prazo previsto.

Grupamento, Desdobramento ou Bonificação

Na hipótese de grupamento, desdobramento, bonificação ou qualquer provento em novas ações, a liquidação das Ações Diferidas será feita com títulos "EX", ajustando-se a quantidade de ações de emissão da Companhia objeto de cada Ação Diferida proporcionalmente ao percentual do grupamento, desdobramento, bonificação ou outro provento em novas ações. Em caso de fração de ações de emissão da Companhia, o número de ações de emissão da Companhia a serem entregues será arredondado para o número inteiro de ações de emissão da Companhia imediatamente superior.

O Conselho de Administração poderá promover ajustes adicionais aos termos e condições das Ações Diferidas em aberto, se necessário, em função de modificações na estrutura acionária da Companhia, e tal decisão será definitiva e obrigatória.

Reorganizações e Outras Operações Societárias

A outorga das Ações Diferidas nos termos do Plano não impedirá a Companhia de se envolver em operações de reorganização societária, tais como transformação, incorporação, fusão, cisão e incorporação de ações.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração da Companhia e as sociedades envolvidas em tais operações poderão, a seu critério, determinar, sem prejuízo de outras medidas que decidirem por equidade, a substituição das Ações Diferidas por direitos similares da sociedade sucessora da Companhia, com os ajustes apropriados na quantidade de Ações Diferidas.

Revisão ou Suspensão pelo Conselho de Administração em Virtude de Alteração Significativa

Qualquer alteração legal significativa no tocante à legislação, regulamentação ou jurisprudência de mercado de capitais, tributária, previdenciária ou trabalhista aplicáveis a planos de incentivo de longo prazo, poderá levar à revisão parcial ou integral do Plano, ou mesmo sua suspensão, a critério do Conselho de Administração.

Extinção, Suspensão ou Alteração pela Assembleia Geral, a qualquer tempo

O Plano poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Plano não afetará a validade e eficácia das Ações Diferidas ainda em aberto concedidas com base nele.

k. Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Desligamento Voluntário ou por Justa Causa

Em caso de Desligamento Voluntário ou por Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias, observado o disposto nas políticas e regimentos atuais. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso 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)

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

descumprimento do Estatuto Social, Código de Ética e demais políticas da Companhia e disposições societárias aplicáveis ao Beneficiário; e (vii) descumprimento das obrigações previstas na Lei das Sociedades por Ações, aplicável aos administradores de sociedades anônimas, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos artigos 153 a 157 da referida Lei das Sociedades por Ações.

Desligamento sem Justa Causa

Em caso de Desligamento sem Justa Causa, o Beneficiário terá o direito de receber (i) todas as Ações Maduras, no prazo de até 60 (sessenta) dias; e (ii) um número pro rata de Ações Diferidas que não estejam Maduras, proporcional ao prazo de Vesting decorrido com relação à Parcela em curso, no mesmo prazo.

O direito indicado no item “(ii)” se aplica unicamente à Parcela cujo prazo de Vesting esteja em curso. As Ações Diferidas referentes às Parcelas remanescentes, cujo prazo de Vesting ainda não tenha se iniciado, restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Para fins do Plano, o termo “Desligamento sem Justa Causa” significa o término da relação jurídica do Beneficiário com a Companhia nas hipóteses que não constituam Desligamento por Justa Causa.

Morte ou Invalidez

No caso de morte ou invalidez permanente do Beneficiário, o Beneficiário terá o direito de receber as Ações Maduras no prazo de até 60 (sessenta) dias. Todas as Ações Diferidas ainda não Maduras restarão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

Salvo determinação em contrário do Conselho de Administração, a liquidação de Ações Diferidas em caso de morte ou invalidez permanente será feita em dinheiro, em até 60 dias contados da data da morte ou invalidez permanente. A Companhia realizará o pagamento aos herdeiros, sucessores e/ou cônjuges meeiros do Beneficiário ou, a seu exclusivo critério, depositará o valor correspondente em conta bancária vinculada, pendente conclusão de eventuais procedimentos de inventário e/ou sucessão.

Adicionalmente, o Conselho de Administração poderá estabelecer tratamento particular para casos e situações especiais durante a vigência do Plano, desde que não sejam prejudicados os direitos já concedidos aos Beneficiários. Tal tratamento particular não constituirá precedente invocável por outros Beneficiários.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

8.7 Opções em aberto

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

Não aplicável, tendo em vista que a companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de compra.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

Remuneração baseada em ações sob forma de ações prevista para o exercício social a ser encerrado em 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários – 3º Vesting	0,00	0,26% (59.004 ações / nº total de ações da Alphaville)

Remuneração baseada em ações sob forma de ações para o exercício social a ser encerrado em 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	5,83	2,58
Nº de membros remunerados	0,00	2,58
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários – 1º e 2º Vesting	0,00	0,90% (404.601 ações x 50%) / nº total de ações da Alphaville

Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,50	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

Remuneração baseada em ações sob forma de ações no exercício social encerrado em 31/12/2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	5,00	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0,00	0,00

8.10 Outorga de ações

Plano de Ações Diferidas

Primeiro Programa – outorga realizada em 04/01/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,50	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	3,00
Data de outorga	-	04/01/2021
Quantidade de ações outorgadas	-	404.601
Prazo máximo para entrega das ações	-	5 anos
Prazo de restrição à transferência das ações	-	<i>lock-up</i> por 5 (cinco) anos contados da data de outorga, à razão de 25% do total de ações de emissão da Companhia detidas por ano.
Valor justo das ações na data da outorga	-	23,61
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	-	9.552.629,61 (404.601 x 23,61)

Não foram realizadas outras outorgas nos últimos três exercícios, e não há previsão de realização de outorgas no exercício social corrente.

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	5,83	2,58	0
Nº de membros remunerados	0,00	2,58	0,00
Nº de ações líquidas	0	141.675	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	7,19	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	4,85	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	141.675 x (4,85 – 7,19) -331.519,50	0,00
Esclarecimento	N/A	N/A	N/A

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	7,00	3,00	0
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00
Nº de ações	0	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	N/A	n/a	n/a

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	6,50	3,00	0
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00
Nº de ações	0	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	N/A	n/a/n/a	

Exercício Social: 31/12/2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	5,00	3,00	0
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00
Nº de ações	0	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	N/A	n/a	n/a

8.12 Precificação das ações/opções

a. Modelo de precificação

Valor justo do Plano

O modelo de precificação utilizado pela Companhia para a determinação do valor justo levou em consideração as 560.395 ações outorgadas, a probabilidade de os beneficiários permanecerem na Companhia durante todo o período de aquisição do direito ao exercício, bem como o valor de mercado da ação na data da outorga R\$ 23,61 – (vinte e três reais e sessenta e um centavos).

A valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido.

b. Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Vide premissas descritas no item (a) supra.

c. Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Não aplicável.

d. Forma de determinação da volatilidade esperada

Não aplicável.

e. Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Vide características descritas no item (a) supra.

8.13 Participações detidas por órgão

A participação detida pelos membros da administração no capital social da Companhia em 7 de março de 2024 correspondia aos valores abaixo:

Alphaville S.A.			
Órgão	Ações	Valores mobiliários convertíveis em ações	Total
Conselho de Administração	69.441	0	69.441
Diretoria	390.524	0	390.524
Conselho Fiscal	0	0	0
Total	459.965	0	459.965

8.14 Planos de previdência

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

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	2,58	3,00	3,00	5,83	7,00	6,50
Nº de membros remunerados	2,58	3,00	3,00	3,83	4,00	3,75
Valor da maior remuneraçãoReal	1.599.419,87	1.092.000,00	2.065.420,00	267.800,99	240.000,00	240.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	1.035.611,69	780.000,00	1.195.400,00	76.666,67	240.000,00	177.333,64
Valor médio da remuneraçãoReal	1.360.529,10	924.437,46	1.525.690,88	267.485,03	240.000,00	238.775,26

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário pagos no ano de 2023 (não pagamos bônus) + o valor de ações transferidas (1º e 2º Vesting – Stock Grant), sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano e o valor de ações transferidas; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano e o valor de ações transferidas; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios pagos (não pagamos bônus) e o valor de ações transferidas. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2022	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário pagos no ano de 2022 (não pagamos bônus), sendo que: (iii) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano; (iv) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos e benefícios pagos (não pagamos bônus). Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2021	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos no ano de 2021, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios e da média dos bônus pagos. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual da diretoria pelo número de membros remunerados da diretoria, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2020	Para o cálculo das remunerações indicadas na tabela acima, consideramos os valores reais de salário, acrescidos de valores relativos ao décimo terceiro salário e bônus pagos no ano de 2020, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano (consideramos o prêmio IPO); (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual, acrescido do 13º salário e do bônus pago no ano (consideramos o prêmio IPO); e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais, acrescidos de todos os 13º salários pagos, benefícios e da média dos bônus pagos (consideramos o prêmio IPO). 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	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2022, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2022	Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2022, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2021	Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2021, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	
31/12/2020	Para o cálculo das remunerações dos Conselheiros, consideramos os valores reais de salário pagos no ano de 2020, sendo que: (i) O valor de maior remuneração corresponde à maior soma do salário anual pago no ano; (ii) O valor da menor remuneração corresponde à menor soma do salário anual pago no ano; e O valor médio da remuneração corresponde à média de todos os salários anuais. Ademais, o valor médio da remuneração anual corresponde à divisão do valor total da remuneração anual dos Conselheiros pelo número de membros remunerados dos Conselheiros, de acordo com as orientações contidas no OfícioCircular/CVM/SEP/nº02/2020.	

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

Não existem quaisquer arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração**Previsão para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	20,00
Diretoria Estatutária	0
Conselho Fiscal	n/a

Previsão para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	25,00
Diretoria Estatutária	0,00
Conselho Fiscal	NA

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	25,00
Diretoria Estatutária	0,00
Conselho Fiscal	NA

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

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

8.18 Remuneração - Outras funções

Nos exercícios sociais de 2020, 2021 e 2022, a Companhia possuiu um membro do Conselho de Administração que recebe remuneração específica pela sua participação no Comitê de Auditoria. Os valores recebidos a esse título estão devidamente indicados nas tabelas contidas no item 8.2 acima.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

Não aplicável, tendo em vista que a remuneração de administradores foi suportada integralmente pela Companhia.

8.20 Outras informações relevantes

Não existem outras informações que a Companhia julgue relevante.