

DESTAQUES 3T22 e 9M22

- **Alphaville vendeu no terceiro trimestre do ano R\$ 195 milhões em VGV total, 43% acima do mesmo período de 2021, totalizando R\$ 582 milhões em 2022 até o mês de setembro.**
 - No %AVLL a Companhia vendeu R\$ 109 milhões no 3T22 (aumento de 14% vs. 3T21) e R\$ 358 milhões em 9M22.
- **Alphaville lançou R\$ 268 milhões de VGV total no terceiro trimestre de 2022, totalizando R\$ 629 milhões no acumulado de 2022:**
 - Terras Alpha Uberaba, em Uberaba/MG, com VGV total de R\$ 140 milhões (R\$ 43 milhões no %AVLL) e 466 lotes;
 - Terras Alpha Betim, em Betim/MG, com VGV total de R\$ 127 milhões (R\$ 71 milhões no %AVLL) e 396 lotes;
 - Em 8 de novembro lançamos o Alphaville Paraná, com VGV total de R\$428 milhões (R\$ 285 milhões no %AVLL) - evento subsequente.
- **Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (empreendimentos 2019+) mantém o crescimento acelerado de Receita e Lucro Bruto :**
 - Receita líquida de R\$ 189 milhões em 9M22, 47% superior vs. 9M21;
 - Lucro bruto ajustado de R\$ 67 milhões em 9M22, 46% acima de 9M21;
 - Margem bruta de 36% no ano.
 - Receita REF de R\$ 734 milhões com margem bruta REF de 38%.
- **Geração de caixa operacional de R\$ 39 milhões no trimestre e R\$63 milhões em 9M22.**

RELEASE DE RESULTADOS
3T22

WEBCAST 3T22

EM PORTUGUÊS

16 de novembro de 2022

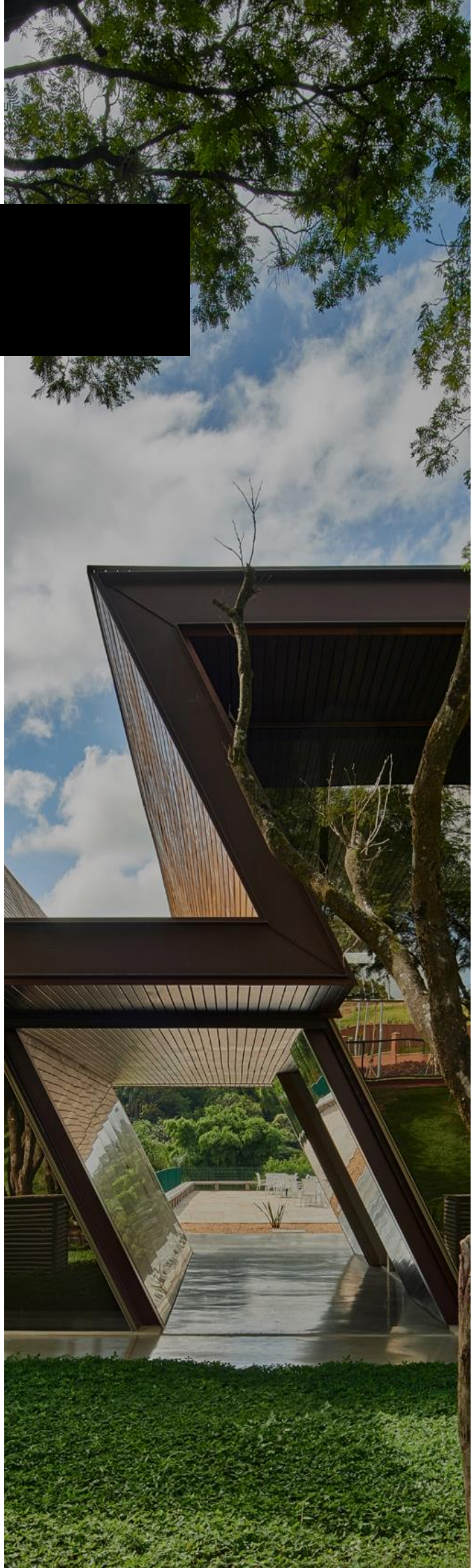
11h00 (horário de Brasília)

[Webcast – Link](#)



SUMÁRIO

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3. INDICADORES OPERACIONAIS	8
4. INDICADORES FINANCEIROS	16
5. ALPHAVILLE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (EMPREENHIMENTOS 2019+)	28
6. ESG.....	30
7. GLOSSÁRIO	36
8. ANEXOS	39



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados (as),

No terceiro trimestre de 2022 a Companhia manteve a tendência de melhora dos resultados operacionais com os empreendimentos lançados a partir de 2019 apresentando aumento de receita e lucro bruto e com geração de caixa operacional.

No terceiro trimestre foram lançados dois novos projetos, Terras Alpha Uberaba e Terras Alpha Betim totalizando R\$ 268 milhões de VGV total (R\$ 114 milhões no percentual Alphaville). Os lançamentos ocorreram no mês de setembro e alcançaram 53% de vendas até o final do mês de outubro (35% no mês de setembro), mantendo consistência na velocidade de vendas dos empreendimentos 2019+, lançados no novo modelo de negócios da companhia.

No ano de 2022, até setembro, a Companhia lançou VGV total de R\$ 629 milhões (R\$ 321 milhões no % Alphaville) e, em novembro, lançou o Alphaville Paraná com VGV total de R\$ 428 milhões (R\$ 285 milhões no % Alphaville). Além dos lançamentos já realizados, a Companhia obteve aprovação para um novo lançamento em Cascavel (PR) e Fortaleza (CE), e está com estágio avançado de aprovação em projetos em Teresina (PI) e em Aracajú (SE).

As vendas do terceiro trimestre de 2022 foram de R\$ 195 milhões em VGV total (R\$ 109 milhões no % Alphaville), 43% acima do mesmo período de 2021, totalizando R\$ 582 milhões em 2022 até o mês de setembro (R\$ 358 milhões no % Alphaville).

Na perspectiva financeira, o resultado da Companhia no terceiro trimestre do ano mostra consistente aumento da participação dos empreendimentos lançados a partir de 2019 na receita líquida. No terceiro trimestre, a receita dos empreendimentos 2019+ foi de R\$ 74 milhões.

Com a reorganização societária concluída ao final de 2021 e então criação da holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário, a qual é composta pelos projetos lançados de 2019 em diante, o acompanhamento do desempenho do novo modelo de negócios passou a ser mais transparente e de fácil identificação. No acumulado dos três primeiros trimestres de 2022 a receita líquida total desses projetos totalizou R\$ 189 milhões, montante 47% superior ao mesmo período de 2021. O lucro bruto ajustado, por sua vez, foi de R\$ 24 milhões no 3T22 (+41% vs. 3T21) e R\$ 67 milhões no acumulado do ano (+46% vs. 9M21). Dessa forma, a margem bruta ajustada foi de 33% no trimestre e 36% no acumulado do ano.

A margem bruta da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário no terceiro trimestre se manteve no mesmo patamar do trimestre anterior demonstrando uma estabilização dos custos de obra. Importante ressaltar que

a correção dos preços de venda do estoque que a Companhia vem implantando e a correção monetária da carteira de recebíveis (ipca/igpm) tendem a melhorar a margem dos mesmos projetos ao longo do tempo.

Embora a depuração dos empreendimentos do legado ainda afete o resultado geral da Companhia, notamos sua gradual redução de representatividade. O resultado geral da Companhia somou R\$ 182 milhões em receita líquida nos primeiros nove meses do ano e lucro bruto de R\$ 18 milhões, enquanto a margem bruta ajustada atingiu 10%. Na visão trimestral o lucro bruto foi de R\$ 7 milhões com margem bruta ajustada de 10%.

Conforme exposto, em função dos resultados negativos do legado e das despesas financeiras com a alavancagem, o resultado líquido da Companhia ao final do 3T22 somou –R\$ 113 milhões, acumulando em –R\$ 310 milhões no acumulado do ano.

Com a operação de venda de ativos e passivos do legado, comunicada ao mercado no Fato Relevante divulgado em 16 de agosto de 2022, a Companhia irá acelerar a resolução dos passivos que vem impactando negativamente o resultado nos últimos anos. O *closing* desta operação está previsto para este ano e representa uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia, com a redução dos passivos operacionais decorrentes do legado (lançamentos anteriores a 2019). Esta é uma das iniciativas constantes do compromisso da administração da Companhia com a otimização da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento em contratações, desenvolvimentos e aprovações de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Além da performance robusta dos empreendimentos lançados desde 2019, a Companhia mantém o foco na redução de despesa e implementando programas contínuos de melhora de eficiência de seus processos internos. O resultado deste esforço aparece nas Despesas Administrativas que reduziram 4% nos primeiros nove meses de 2022 em relação ao mesmo período de 2021 apesar da inflação do período.

Em relação ao fluxo de caixa operacional¹, no terceiro trimestre de 2022 a Companhia obteve geração de caixa de R\$ 39 milhões, refletindo o robusto volume de vendas no período e sucesso de seus lançamentos. Com isso, nos nove primeiros meses do ano, a geração de caixa operacional foi de R\$ 63 milhões.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos *stakeholders* pelo contínuo apoio.

A Administração

¹ Considera operações de cessão de direito creditório consideradas na Demonstração de Fluxo de Caixa das Demonstrações Financeiras em "Atividades de Financiamento" e debêntures vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários.

SUMÁRIO EXECUTIVO



Indicadores Operacionais

Valores em R\$ milhões, exceto quando em percentual ou indicado.

Indicadores Operacionais	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Landbank						
Landbank Total (R\$ bilhões) ²	35,2	32,7	7%	35,2	32,7	7%
Landbank %AVLL (R\$ bilhões) ²	20,7	19,2	7%	20,7	19,2	7%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	2	0	100%	4	4	0%
VGv Lançado Total	267,6	0	100%	629,0	471,7	33%
VGv Lançado %AVLL	114,2	0	100%	321,3	317	1%
# Lotes Lançados	862	0	100%	1323	1589	-17%
VSO de # Lotes AVLL (%)	53%	17%	36 p.p.	60%	65%	-5 p.p.
Vendas Totais						
Vendas Brutas - VGv Total	194,8	136,4	43%	582,2	578,2	1%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	109,0	95,8	14%	357,7	403,1	-11%
Vendas de Lançamentos						
Vendas Brutas - VGv Total	109,6	36,5	200%	336,9	240,1	40%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	47,4	22,5	111%	158,6	176,4	-10%
# Lotes Vendidos	455	106	329%	760	928	-18%
VSO de Vendas (#Lotes)	53%	17%	36 p.p.	60%	65%	-5%
Vendas de Estoque						
Vendas Brutas - VGv Total	85,2	99,9	-15%	245,3	338,1	-27%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	61,6	73,3	-16%	199,1	226,7	-12%
Empreendimentos 2019+	30,1	29,2	3%	111,6	91,7	22%
Empreendimentos 2018-	31,5	44,1	-29%	87,5	135,0	-35%
# Lotes Vendidos	309	571	-46%	1020	1663	-39%
VSO de Vendas (#Lotes)	26%	25%	1 p.p.	59%	71%	-12 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
VGv Distratado %AVLL	37,9	65,6	-42%	123,1	180,0	-32%
Vendas Líquidas - VGv %AVLL	71,0	30,2	135%	234,5	223,1	5%

² Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Indicadores Financeiros

Valores em R\$ milhões, exceto quando em percentual ou indicado.

Indicadores Financeiros (R\$ Milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Demonstração de Resultados						
Receita Líquida	77,1	33,0	134%	182,4	165,2	10%
Empreendimentos 2019+	74,4	66,7	12%	189,4	128,6	47%
Empreendimentos 2018-	2,7	-33,7	n/a	-7,0	36,6	n/a
Lucro Bruto Ajustado	7,5	-25,0	n/a	18,2	-15,7	n/a
Empreendimentos 2019+	24,5	17,4	41%	67,5	46,2	46%
Empreendimentos 2018-	-17,0	-42,4	-60%	-49,3	-61,8	-20%
Margem Bruta Ajustada	10%	n.a.	n/a	10%	n.a.	n/a
Empreendimentos 2019+	33%	26% (35%) ¹	7.p.p. (-2 p.p.) ¹	36%	36%	0 p.p.
Empreendimentos 2018-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Despesas Administrativas	15,6	15,6	0%	47,0	61,1	-23%
Despesas Recorrentes	15,6	15,3	2%	47,0	49,1	-4%
Despesas Não Recorrentes	0,0	0,3	-100%	0,0	11,9	-100%
Despesas com Vendas	9,3	10,3	-10%	26,1	21,9	19%
Outras Despesas	32,6	35,8	-9%	78,6	83,1	-5%
EBITDA	-48,4	-81,6	n/a	-131,0	-172,1	n/a
Margem EBITDA (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado Financeiro	-60,9	-22,1	n/a	-164,9	-67,4	145%
Resultado Líquido	-113,4	-112,3	n/a	-309,9	-261,1	19%
Margem Líquida (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros Indicadores						
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de direitos creditórios	39,4	-44,7	n/a	63,4	-69,1	n/a
Dívida Bruta sem securitizações/CRI	847,7	939,1	-10%	847,7	939,1	-10%
Dívida Líquida	720,1	768,2	-6%	720,1	768,2	-6%

(1) Margem bruta ajustada de 35% desconsidera a aquisição de participação societária no projeto Alphaville Três Praias.

INDICADORES OPERACIONAIS



Landbank²

(R\$ bilhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Landbank 100% (R\$ bilhões)	35,2	32,7	7%	35,2	32,7	7%
Landbank %AVLL (R\$ bilhões)	20,7	19,2	7%	20,7	19,2	7%

O *landbank* da Alphaville é formado por terrenos para potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados. Em todos os casos existem contratos de parceria vigentes com os respectivos proprietários.

O tamanho e a qualidade do *landbank* permitem que a Alphaville esteja bem posicionada e tenha condições de lançar empreendimentos de alta qualidade nos mercados-alvo no curto, médio e longo prazos, corroborando com uma das principais diretrizes de seu novo modelo de negócio e, dessa forma, impactando diretamente na execução do mesmo. O *landbank* da Companhia é focado em regiões altamente desenvolvidas e próximas a grandes centros urbanos.

No 3º trimestre de 2022, a Companhia formalizou a contratação de seis novas áreas, sendo uma em Brasília (DF), uma em Aracaju (SE), três em Campinas (SP) e uma em Campos do Jordão (SP). Ao todo, a companhia estima que o VGV total destes projetos atinja aproximadamente R\$ 1,0 bilhão, sendo R\$ 670 milhões no %AVLL. Com as novas contratações, a Alphaville passa a ter um *landbank* total de R\$ 35,2 bilhões (R\$ 20,7 bilhões no %AVLL).

² Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Lançamentos - Loteamentos

No 3T22 a Companhia lançou R\$ 268 milhões em VGV Total, somando R\$ 629 milhões em VGV total (R\$ 471,7 milhões no acumulado de 2021), conforme detalhado abaixo:

Empreendimento						
	3T22		2T22		9M22	9M21
	Terras Alpha Betim	Terras Alpha Uberaba	Alph. Guarajuba Fase 2B	Alph. Dom Pedro Zero	Consolidado	Consolidado
Trimestre de Lançamento	3T22	3T22	2T22	2T22	9M22	9M21
Localização	Betim/MG	Uberaba/MG	Guarajuba/BA	Campinas/SP	-	-
Lançamento	set/22	set/22	jun/22	mai/22	-	-
VGV Lançado Total (R\$ Milhões)	127,2	140,4	55,3	306,1	629,0	471,7
%AVLL	56%	30%	65%	56%	52%	67%
VGV Lançado AVLL (R\$ Milhões)	71,2	43,0	35,9	171,1	321,3	317,0
VGV Vendido AVLL (R\$ Milhões)	9,6	20,4	12,4	113,2	155,7	175,2
#Lotes Lançados	396	466	72	389	1323	1589
#Lotes Oferecidos em Permuta	25	0	0	16	41	85
#Lotes reservados para o Alpha Casas	0	0	0	44	44	86
#Lotes ofertados %AVLL	371	466	72	329	1238	1418
#Lotes Vendidos %AVLL	84	371	26	279	760	928
VSO de Lotes AVLL	23%	80%	75% ¹	85%	61%	65%

(1). Equivale ao total de 157 lotes vendidos do empreendimento Alphaville Guarajuba 2 A e B em relação aos 229 lotes disponíveis para vendas referentes às fases A e B deste empreendimento.

No 3T22, a Companhia lançou 2 novos projetos, os quais somaram VGV total de R\$ 268 milhões e VGV %AVLL de R\$ 114 milhões:

- Terras Alpha Uberaba, em Uberaba (MG), com VGV total de R\$ 140 milhões (R\$ 43 milhões %AVLL) e 466 lotes lançados. O empreendimento já atingiu em VSO de 80% em outubro de 2022 (52% no 3T22).

- Terras Alpha Betim, em Betim (MG), com VGV total de R\$ 127 milhões (R\$ 71 milhões %AVLL) e 396 lotes.

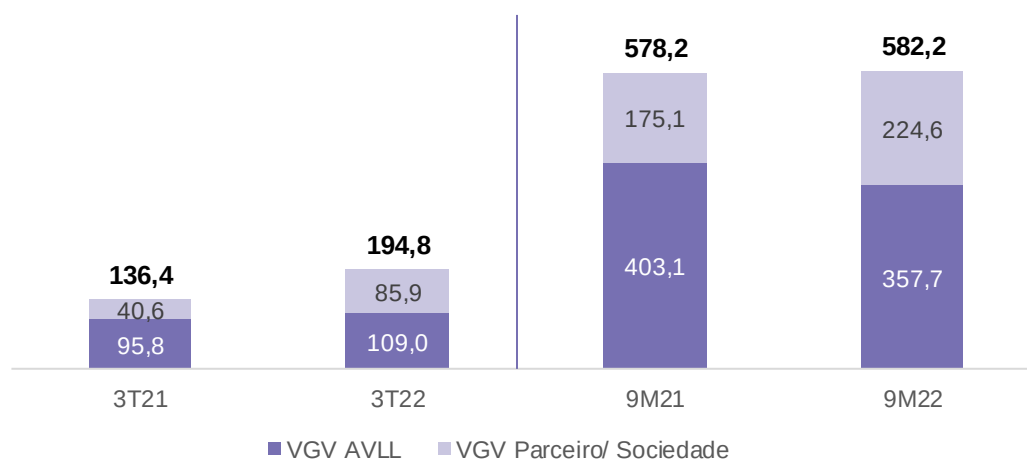
A VSO consolidada dos lançamentos nos primeiros 9 meses é de 49% (54% considerando o mês de outubro).

Com isso, as vendas dos lançamentos no ano atingiram R\$ 156 milhões (%AVLL), ante R\$ 175 milhões (%AVLL) no mesmo período de 2021. Vale destacar que o volume de vendas de lançamentos no segundo e terceiro trimestres foi impactado pela postergação de lançamentos, como a do empreendimento Alphaville Paraná, cujo lançamento ocorreu em 8 de novembro de 2022 com VGV de R\$ 285 milhões (%AVLL).

Vendas e VSO – Loteamentos

Indicadores Operacionais	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Vendas Totais						
Vendas Brutas - VGV Total	194,8	136,4	43%	582,2	578,2	1%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	109,0	95,8	14%	357,7	403,1	-11%
Vendas de Lançamentos						
Vendas Brutas - VGV Total	109,6	36,5	200%	336,9	240,1	40%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	47,4	22,5	111%	158,6	176,4	-10%
# Lotes Vendidos	455	106	329%	760	936	-19%
VSO de Vendas (#Lotes)	53%	17%	36 p.p.	60%	65%	-5 p.p.
Vendas de Estoque						
Vendas Brutas - VGV Total	85,2	99,9	-15%	245,3	338,1	-27%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	61,6	73,3	-16%	199,1	226,7	-12%
Empreendimentos 2019+	30,1	29,2	3%	111,6	91,7	22%
Empreendimentos 2018-	31,5	44,1	-29%	87,5	135,0	-35%
# Lotes Vendidos	309	571	-46%	1020	1663	-39%
VSO de Vendas (#Lotes)	26%	25%	1 p.p.	59%	71%	-12 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
VGV Distratado %AVLL	37,9	65,6	-42%	123,1	180,0	-32%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	71,0	30,2	135%	234,5	223,1	5%

Vendas Totais
(VGV AVLL; VGV Parceria/ Sociedade; R\$ Milhões)



As vendas totais no terceiro trimestre de 2022 (VGV 100%) somaram R\$ 195 milhões, 43% superiores ao registrado no mesmo período em 2021, com R\$ 136 milhões.

No acumulado nos nove primeiros meses de 2022, as vendas totais somaram R\$ 582 milhões, valor 1% superior ao registrado no mesmo período de 2021, com R\$ 578 milhões. No %AVLL as vendas acumuladas totalizaram R\$ 357 milhões, ante R\$ 403 milhões em 9M21.

Em relação às vendas brutas de estoque, o 3º trimestre de 2022 foi responsável por R\$ 85 milhões do resultado total. No %AVLL as vendas brutas de estoque foram de R\$ 62 milhões, vs. R\$ 73 milhões no 3T21. No acumulado vs. 2021, em 2022 as vendas de estoque somaram R\$ 245 milhões em VGV total, vs. R\$ 338 milhões no primeiro semestre de 2021. No %AVLL, em 2022 foram vendidos R\$ 199 milhões em estoque ante R\$ 227 milhões em 2021.

Ainda, a VSO dos lotes em estoque no 3T22 atingiu 26%, em linha com a VSO do mesmo período de 2021.. No acumulado do ano, a VSO de lotes em estoque alcançou o patamar de 59%.

Distratos

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Lotes Distratados (# Lotes)	211	392	-46%	610	996	-39%
Empreendimentos 2019+	7	14	-50%	31	37	-16%
Empreendimentos 2018-	204	378	-46%	579	959	-40%
Lotes Revendidos (# Lotes)	177	203	-13%	461	695	-34%
% Revenda/ Distratos	84%	53%	19 p.p.	76%	71%	5 p.p.

O terceiro trimestre de 2022 apresentou redução no ritmo de distratos de 46% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado semestral, a redução atingiu 39%. Entretanto, o percentual de revenda dos lotes distratados aumentou significativamente na comparação trimestral, 84% no 3T22 ante 53% no 3T21. No acumulado do ano, o percentual de revenda também apresentou melhora em 2022 com 76% vs. 71% no mesmo período de 2021.. Tal indicador – já em ritmo satisfatório em 2021 e com incremento de performance em 2022 – reforça a estratégia da Alphaville de redução de sua base de lotes inadimplentes, os quais são oriundos de projetos do legado.

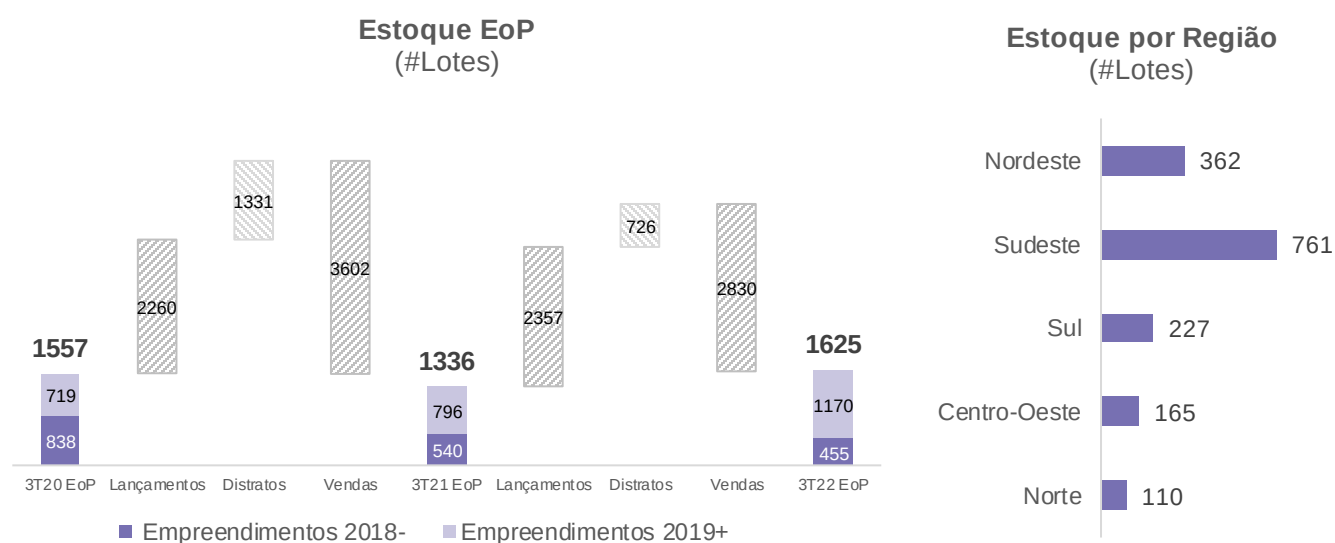
Vendas Líquidas

(R\$ Milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Vendas Brutas - VGV %AVLL	109,0	95,8	14%	357,7	403,1	-11%
VGV Distratado %AVLL	37,9	65,6	-42%	123,1	180,0	-32%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	71,0	30,2	135%	234,5	223,1	5%

Como consequência dos indicadores de vendas brutas e distratos apresentados acima, as vendas líquidas da Companhia no 3º trimestre de 2022 (%AVLL) totalizaram R\$ 71 milhões e R\$ 235 milhões no acumulado do ano.

Estoque

(R\$ Milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	448,0	335,6	33%	448,0	335,6	33%
Empreendimentos 2019+	236,8	169,9	39%	236,8	169,9	39%
Empreendimentos 2018-	211,2	165,7	27%	211,2	165,7	27%
Estoque EoP (#Lotes)	1.625	1.336	22%	1.625	1.336	22%
Empreendimentos 2019+	1.170	796	47%	1.170	796	47%
Empreendimentos 2018-	455	540	-16%	455	540	-16%
Lotes Residenciais	1.523	1.205	26%	1.523	1.205	26%
Lotes Comerciais e Multi familiares	102	131	-22%	102	131	-22%
Lotes Vendidos (#Lotes)	764	571	13%	1780	1663	-32%



O estoque ao final do 3T22 totalizou R\$ 448 milhões em VGV, aumento de 33% em relação ao mesmo período em 2021. O estoque do legado (#lotes) foi reduzido em 16% e, ao final do 3T22 representou 28% do estoque total da Companhia, apresentando uma redução de 12% comparado ao mesmo período de 2021 (40% do estoque total em 3T21). Dessa forma, o estoque total da Companhia segue gradualmente sendo substituído por projetos lançados a partir de 2019, dentro do novo modelo de negócios.

Considerando a VSO de projetos do legado em estoque e a curva de vendas de novos projetos, a Companhia acredita manter seu estoque em um patamar saudável e condizente com a demanda por seus produtos.

Entregas realizadas e Canteiros Ativos

Empreendimento	Cidade	#Lotes	Entrega
Entregas			
Terras Alpha Uberlândia	Uberlândia/MG	518	Realizada em 4T21
Terras Alpha Montes Claros	Montes Claros/MG	339	Realizada em 1T22
Alphaville Caruaru	Caruaru/PE	593	Realizada em 1T22
Terras Alphaville Ceará 4	Eusébio/CE	659	Realizada em 2T22
Canteiros Ativos			
Alphaville Guarajuba	Camaçari/BA	169	4T22
Ceará Comercial 5	Eusébio/CE	57	4T22
Comercial Alpha Ribeirão Preto	Ribeirão Preto/SP	10	4T22
Alphaville 3 Praias	Guarapari/ES	273	3T23
Jardim Alpha Ponta Grossa	Ponta Grossa/PR	449	4T23
Terras Alpha São José dos Campos	São José dos Campos/SP	571	4T23
Terras Alpha Nova Esplanada	Votorantim/SP	598	4T23
Terras Alpha Cascavel	Cascavel/PR	599	4T23
Alphaville Guarapari - Res.3	Guarapari/ES	58	4T23
Alphaville Piauí	Teresina/PI	489	4T24
Alphaville Ceará 4	Eusébio/CE	444	4T24
Alphaville Dom Pedro 0	Campinas/SP	389	4T24
Canteiros a Iniciar			
Alphaville Guarajuba 2A	Camaçari/BA	170	4T24
Alphaville Guarajuba 2B	Camaçari/BA	72	2T25
Terras Alpha Campo Grande	Campo Grande/MS	420	4T24
Terras Alpha Goiás 3	Senador Canedo/GO	538	4T24
Terras Alpha Betim	Betim/MG	396	3T25
Terras Alpha Uberaba	Uberaba/MG	465	1T25

Ainda para segundo semestre de 2022 a Companhia planeja entregar 3 obras lançadas em 2019: Alphaville Guarajuba (Camaçari – BA) com 169 lotes, Ceará Comercial 5 (Eusébio – CE) com 57 lotes e Comercial Alpha Ribeirão Preto (Ribeirão Preto – SP) com 10 lotes.

Carteira de Recebíveis³

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Carteira de Recebíveis	1.144,9	1.258,5	-9%	1.144,9	1.258,5	-9%
Empreendimentos 2019+	440,6	271,5	62%	440,6	271,5	62%
Empreendimentos 2018-	704,3	987,0	-29%	704,3	987,0	-29%

A carteira de recebíveis da Companhia, totalizou R\$ 1,14 bilhão ao final do 3T22. Os empreendimentos lançados a partir de 2019+ tiveram sua representatividade expressivamente expandida ao longo do último ano, sendo sua parcela na carteira total de recebíveis 62% maior vs. 3T21 e equivalente a 38% da carteira total do 3T22, enquanto os empreendimentos do legado tiveram sua representatividade reduzida em 29% para o mesmo período comparativo.

³ Considera-se a carteira de recebíveis total, registrada em balanço e composta por: contas a receber de clientes (curto e longo prazo) e receita de vendas a apropriar, subtraído do montante proveniente de adiantamento de clientes.

INDICADORES FINANCEIROS



Receita Líquida e Margem Bruta

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Receita Líquida	77,1	33,0	134%	182,4	165,2	10%
Empreendimentos 2019+	74,4	66,7	12%	189,4	128,6	47%
Empreendimentos 2018-	2,7	-33,7	n/a	-7,0	36,6	n/a
Lucro Bruto	7,5	-25,0	n/a	18,2	-15,7	n/a
Empreendimentos 2019+	24,5	17,4	41%	67,5	46,2	46%
Empreendimentos 2018-	-17,0	-42,4	n/a	-49,3	-61,8	n/a
Margem Bruta Ajustada	10%	n/a.	n/a	10%	n/a.	n/a
Empreendimentos 2019+	33%	26% (35%) ¹	7.p.p. (-2 p.p.) ¹	36%	36%	0 p.p.
Empreendimentos 2018-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

(1) Margem bruta ajustada de 35% desconsidera a aquisição de participação societária no projeto Alphaville Três Praias.

Ressaltamos que a Companhia reporta seus resultados separando o legado (projetos lançados até 2018) dos novos projetos (2019+), também observado mais adiante neste relatório, na seção “Empreendimentos 2019+ (Alphaville Desenvolvimento Imobiliário).

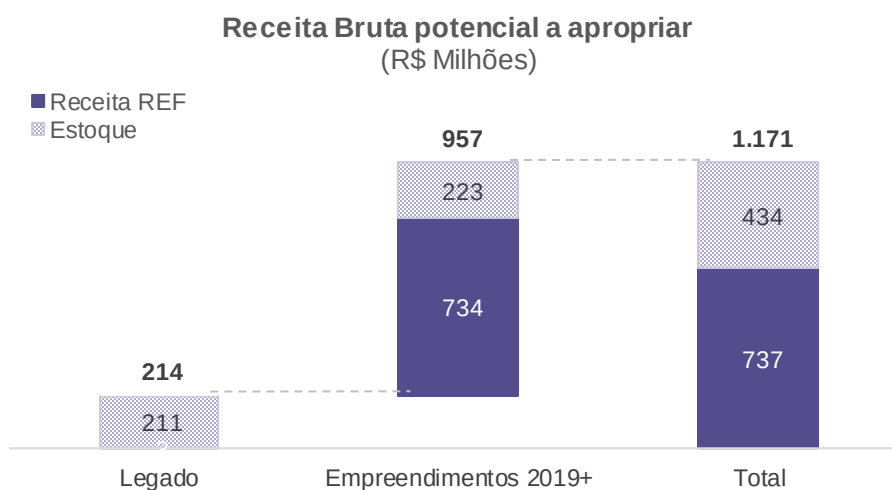
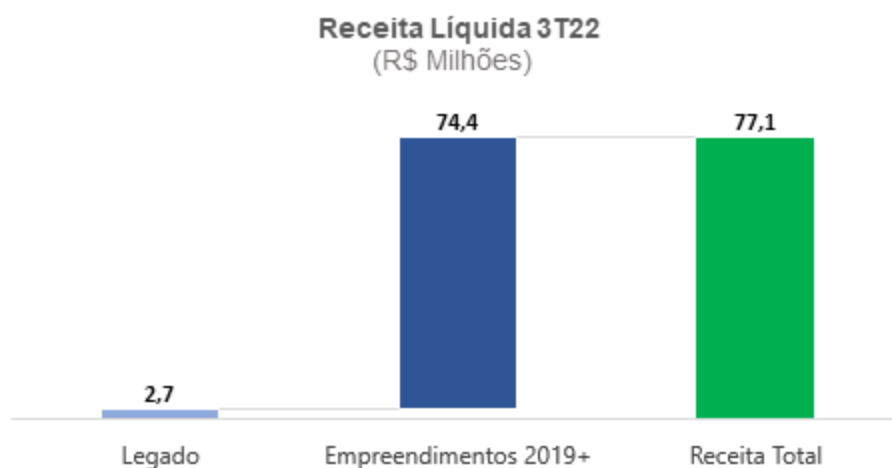
A receita líquida total da Companhia no terceiro trimestre de 2022 foi de R\$ 77 milhões, resultado de uma receita líquida de R\$ 74 milhões dos novos projetos somada aos R\$ 3 milhões advindos de projetos do legado. A comparação trimestral dos projetos 2019+ vs. 3T21 mostra evolução de 12% nesse indicador, impulsionada pela crescente participação dos empreendimentos 2019+ no resultado da Alphaville e redução do receitamento de projetos do legado, uma vez que esses projetos estão gradualmente diminuindo sua representatividade nos resultados bem como há menor disponibilidade desses lotes à medida que o estoque do legado é vendido. Na comparação dos primeiros nove meses do ano, a receita líquida dos projetos 2019+ foi 47% superior em 2022 e a receita líquida total foi 10% superior.

O lucro bruto ajustado aumentou em R\$ 33 milhões, registrando R\$ 8 milhões no 3T22 vs. um resultado negativo de R\$ 25 milhões no 3T21. No acumulado, o lucro bruto total foi de R\$ 18 milhões, ante um resultado negativo de R\$ 16 milhões em 9M21.

Por fim, a margem bruta ajustada da Companhia atingiu 10% no 3T22 e também nos primeiros nove meses do ano. A margem bruta dos novos projetos atingiu 33% no 3T22 e 36% nos primeiros nove meses do ano,

respectivamente. Pontuamos ainda que, a pressão inflacionária observada ao longo do último ano contribuiu para o aumento dos custos construtivos, os quais refletiram correção acima da inflação, impactando na redução do lucro e margem bruta dos empreendimentos 2019+ quando comparados com 9M21. Entretanto, a Companhia já observa o início processo de normalização deste indicador.

Adicionalmente, destacamos que o volume de receita a reconhecer para os empreendimentos 2019+ (Receita REF) totalizou, ao final do terceiro trimestre de 2022 R\$ 734 milhões com margem REF de 38%. Ainda, ao considerarmos a receita a apropriar total e o estoque de empreendimentos lançados, a Alphaville possui, ao todo, uma receita potencial a apropriar de R\$ 1.171 milhões nos próximos anos.



POC

100%

36%

Despesas Administrativas

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Despesas Administrativas	15,6	15,6	0%	47,0	61,1	-23%
Despesas Recorrentes	15,6	15,3	2%	47,0	49,1	-4%
Despesas Não Recorrentes	0,0	0,3	-100%	0,0	11,9	-100%
% Despesas recorrentes/Vendas Brutas	8,0%	11,2%	-3,2 p.p.	8,1%	8,5%	-0,4 p.p.

As despesas administrativas do 3T22 totalizaram R\$ 15,6 milhões, e apresenta estabilidade em comparação ao mesmo período em 2021 em valores nominais e absorvendo os efeitos da inflação através de medidas de aumento de eficiência. No acumulado do ano, as despesas administrativas foram 23% menores em 2022, totalizando R\$ 47 milhões e 4% inferiores na linha de despesas recorrentes.

Nota-se que o nível de despesas recorrentes em relação às vendas brutas totais no 3T22 foi inferior em 3p.p. quando comparado com o 3T21, ficando com 8,0% vs 11,2% respectivamente. No acumulado, este índice apresenta estabilidade, com 8,1% em 9M22 vs. 8,5% em 9M21. As despesas administrativas não recorrentes observadas em 2021 referem-se à provisão remuneração variável e readequação e redução de escritório em um esforço para reduzir despesas recorrentes e nos adequarmos as novas práticas de home office.

A Companhia tem mantido foco contínuo na melhoria de eficiência visando redução de G&A. especialmente nas atividades relacionadas ao legado. Nesse sentido, a medida que a Companhia depura seu legado, novas oportunidades de redução surgirão. Dessa forma, a Administração envida seus esforços em buscar uma Companhia sempre mais leve e eficiente.

Despesas de Vendas

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Despesas com Vendas	9,3	10,3	-10%	26,1	21,9	19%
Vendas totais (VGV Vendido)	194,8	136,4	43%	582,2	578,2	1%
% Despesas/Vendas	4,8%	7,6%	-2,8 p.p.	4,5%	3,8%	-1,3 p.p.

No 3T22 as despesas com vendas somaram R\$ 9 milhões e representaram, em relação às vendas totais, uma parcela de 4,8%, 2,8 pontos percentuais menor que os 7,6% observados no 3T21. No acumulado dos 9 primeiros meses do ano, as despesas com vendas responderam por 4,5% das vendas totais, ante 3,8% no acumulado de nove meses de 2021. O aumento de 19% apresentado em 9M22 vs. 9M21, refere-se às despesas com os lançamentos no trimestre bem como adiantamento de despesas referentes aos lançamentos do 4T22, como o empreendimento Alphaville Paraná, lançado em novembro de 2022 e outros em fase final de aprovação em Cascavel (PR), Fortaleza (CE), Teresina (PI) e Aracajú (SE). Tais despesas com lançamentos incluem, por exemplo, montagem do estande de vendas, treinamentos de times de corretores e imobiliárias e despesas com marketing e publicidade.

Outras Despesas Não Recorrentes

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Outras despesas não recorrentes	32,6	35,8	-9%	78,6	83,1	-5%

As Outras Despesas não recorrentes incorridas no 3T22 totalizaram R\$ 33 milhões, representadas por despesas com contingências e outras despesas referentes ao legado, de forma que o legado, ainda em processo de depuração, tem impacto direto observado no resultado da Companhia.

Nota-se que, tanto no 3T22, quanto em 9M22, foram apresentadas reduções de 9% e 5% respectivamente quando comparados ao 3T21 e 9M21.

EBITDA

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
EBITDA	-48,4	-81,6	n/a	-131,0	-172,1	n/a

Como consequência dos indicadores financeiros apresentados, o EBITDA no 3T22 foi -R\$ 48 milhões ante -R\$ 82 milhões no 3T21 e -R\$ 131 milhões no acumulado de nove meses de 2022, vs. -R\$ 172 milhões no mesmo período em 2021, resultado do impacto negativo que o legado exerce na Companhia. Entretanto, com o processo de depuração do legado, de forma geral, vemos sua representatividade ser reduzida gradualmente ao longo dos últimos períodos.

Resultado Financeiro

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Resultado Financeiro	-60,9	-22,1	n/a	-164,9	-67,4	n/a

O resultado financeiro da Companhia no 3T22 somou -R\$ 61 milhões, ante -R\$ 22 milhões no 3T21. A diferença entre os valores do 3T21 para o 3T22 se deve à variação do custo das operações financeiras, esta impactada, principalmente, pelo aumento do CDI entre os períodos (13,7% em setembro de 2022 vs. 5,4% em setembro de 2021).

Outro fator de diferença entre os períodos é o resultado financeiro positivo do FIDC Alphaville em R\$ 10,5 milhões no terceiro trimestre de 2021.

Na visão acumulada, o resultado financeiro nos primeiros nove meses de 2022 foi de -R\$ 165 milhões, vs. -R\$ 67 milhões no mesmo período do ano anterior. Os mesmos fatores citados acima causaram a variação observada entre os períodos.

Resultado Líquido

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Resultado Líquido	-113,4	-112,3	n/a	-309,9	-261,1	n/a

O resultado líquido da Companhia no 3T22 foi de -R\$ 113 milhões, ante -R\$ 112 milhões no mesmo período do ano anterior. Na visão acumulada, o resultado líquido foi de -R\$ 310 milhões, vs. -R\$ 261 milhões registrados em 9M21. Pontuamos que esse resultado do impacto das atividades de depuração do legado, com prejuízo bruto de -R\$ 49 milhões, outras despesas referentes ao legado de R\$ 79 milhões e R\$ 165 milhões de despesas financeiras.

Fluxo de Caixa Operacional

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Fluxo de Caixa + Cessão de direitos creditórios ⁴	39,4	-44,7	n/a	63,4	-69,1	n/a

No 3T22 a Companhia apresentou geração de caixa operacional de R\$ 39,4 milhões, reflexo de seu alto volume de vendas – intensificado principalmente pelos novos lançamentos – convertido em entradas de caixa no período. Com isso, fluxo de caixa operacional no acumulado de 2022 foi de R\$ 63,4 milhões, R\$ 132 milhões superior ao registrado nos primeiros nove meses de 2021.

Endividamento

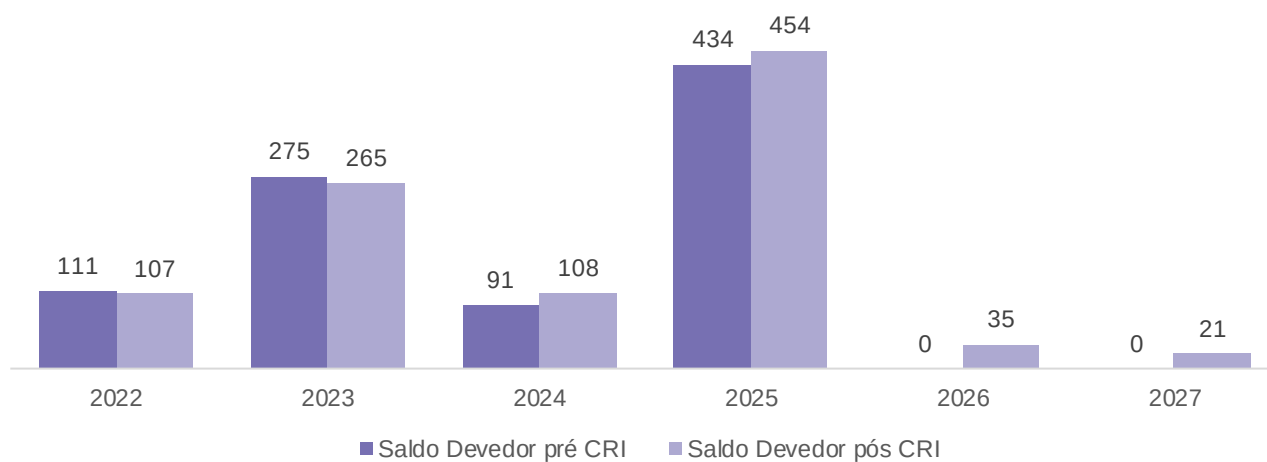
(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Dívida Bruta sem securitizações/CRI	847,7	939,1	-10%	847,7	939,1	-10%
Disponibilidade de Caixa (-)	127,6	171,0	-25%	127,6	171,0	-25%
Dívida Líquida	720,1	768,1	-6%	720,1	768,1	-6%

A dívida bruta da Alphaville, ao final do 3T22 somou R\$ 848 milhões, 10% inferior ao saldo registrado no 3T21. A dívida líquida da Companhia totalizou R\$ 720 milhões, 6% abaixo do patamar registrado no 3T21.

Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização da dívida bruta corporativa da Companhia, destacando seu novo fluxo, resultado da emissão de um CRI em 2021 que permitiu seu alongamento:

⁴ Fluxo de caixa em 2021 ajustado para compreender o critério de cálculo adotado em 2022, o qual considera a geração de caixa proveniente de atividades operacionais, somada às cessões de direitos creditórios e fluxo de amortização de emissões de debêntures com lastro em CRI.

Cronograma de amortização da Dívida Bruta Corporativa
(R\$ Milhões)

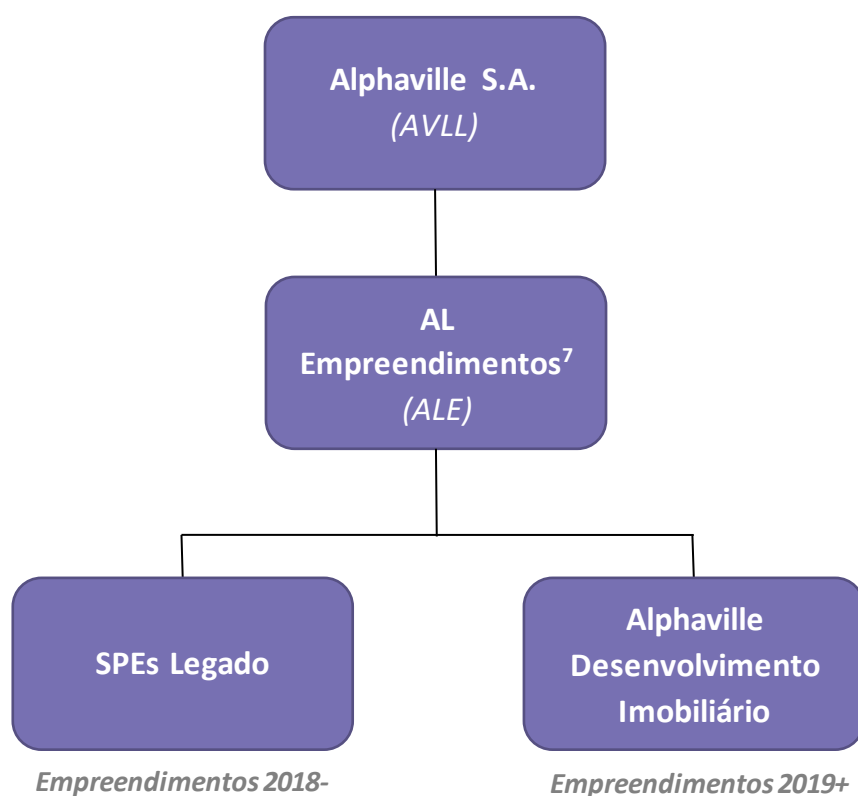


ALPHAVILLE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E RESULTADO DOS LANÇAMENTOS 2019+ ⁵



Como pontuado no início deste relatório, realizamos, em 2021 uma reorganização societária, na qual os empreendimentos lançados sob o novo modelo de negócios (“Empreendimentos 2019+”) passaram a compor uma *sub-holding*, que por sua vez está abaixo da AL Empreendimentos. Com isso, apresentamos abaixo os resultados operacionais e financeiros desta *sub-holding*, denominada “Alphaville Desenvolvimento Imobiliário”.

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



⁵ Resultado gerencial, sendo o resultado contábil da sub-holding disponível apenas para dez/2021, quando da sua constituição. Resultado gerencial considera o empreendimento Terras Alpha Cascavel, até o momento não consolidado na sub-holding. “AL Empreendimentos” / “ALE” refere-se à nova denominação da “Alphaville Urbanismo S.A.” ou “AUSA”

Empreendimentos 2019+: Indicadores operacionais

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

Valores em R\$ milhões exceto quando indicado.

Indicadores Operacionais	Consolidado 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2021	Consolidado 9M22	Consolidado Empreendimentos 2019+
VGv Lançado Total	487,2	534,9	1.009,3	629,0	2.660,4
%AVLL	63%	59%	65%	52%	60%
VGv Lançado AVLL ^[1]	308,9	316,2	651,3	321,3	1.597,7
VGv Vendido Total	414,1	370,9	691,7	582,2	2.058,9
VGv Vendido AVLL	258,4	247,1	467,7	355,3	1.328,5
# Lotes Lançados	1783	1.499	2.656	1.323	7.261,0
# Lotes em Permuta Física	135	237	79	41	492
# Lotes reservados para Alpha Casas	27	219	83	44	373
# Lotes Ofertados AVLL	1.621	1.043	2.488	1.238	6.390
# Lotes Vendidos AVLL	1.617	1.039	1.906	760	5.322
VSO de Lotes AVLL	100%	100%	77%	61%	83%

(1) Equivale ao %AVLL nas SPEs desenvolvedoras, desconsidera eventual participação de terceiros nestas SPEs. Este número não contempla VGv de casas.

No 3T22, a VSO consolidada dos projetos lançados dentro do novo modelo de negócios atingiu o patamar de 83%, reforçando a eficiência do novo modelo de negócios da Companhia. Ainda, os projetos lançados nos anos de 2019 e 2020 já foram 100% vendidos.

Alphaville Desenvolvimento Imobiliário: Indicadores financeiros

(R\$ milhões)	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%)
Receita Líquida	74,4	66,7	12%	189,4	128,6	47%
Lucro Bruto	24,5	17,4	41%	67,5	46,2	46%
Margem Bruta Ajustada	33%	26% (35%) ¹	7.p.p. (-2 p.p.) ¹	36%	36%	0 p.p.

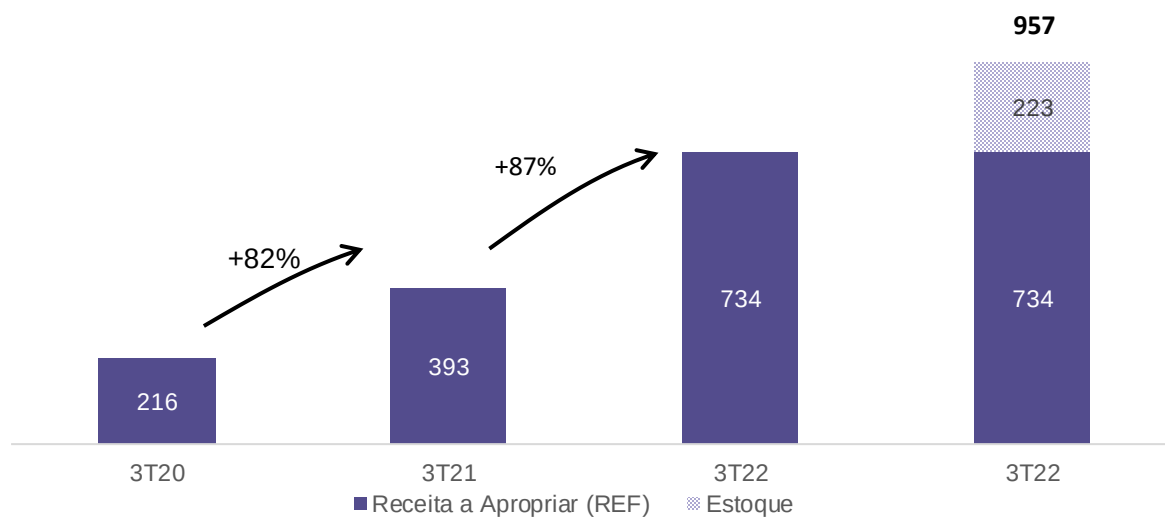
(1) Margem bruta ajustada de 35% desconsidera a aquisição de participação societária no projeto Alphaville Três Praias.

Na perspectiva financeira, destacamos o crescimento expressivo dos resultados relacionados aos empreendimentos 2019+: a receita líquida de R\$ 189 milhões no 9M22 foi 47% superior ao 9M21. O lucro bruto, por sua vez, foi 41% superior na visão trimestral, com R\$ 25 milhões, e 46% melhor na visão acumulada, com R\$ 68 milhões.

A margem bruta, conforme mencionado anteriormente neste relatório, foi impactada pelo crescente aumento da pressão inflacionária observada, sendo as obras impactadas por correção ainda superior à inflação no último período. Entretanto, a Companhia já observa o início da normalização de preços e entende que a margem bruta dos empreendimentos novos, embora momentaneamente inferior, permaneceu em um patamar saudável.

Além do pontuado acima, o volume de receita a apropriar, à medida que o novo modelo foi sendo implementado e seus empreendimentos vendidos, aumentou em larga escala anualmente, totalizando, ao final do 3T22, R\$ 734 milhões e margem REF de 38%.

Receita a apropriar (REF) - Empreendimentos 2019+
(R\$ Milhões)



Margem REF

35%

38%

38%

38%

Com base no exposto acima, observamos a escalabilidade do novo modelo de negócios e a consistência através da qual os resultados vêm se apresentando trimestralmente, tanto operacionais quanto financeiros.



Em continuidade ao nosso compromisso em manter nossos stakeholders, acionistas e mercado em geral informados acerca de nossas iniciativas ESG, trazemos abaixo as principais iniciativas que se destacaram no terceiro trimestre de 2022.

Meio Ambiente

Alphaville Guarajuba

Neste trimestre, com o empreendimento Alphaville Guarajuba em fase final de entrega, trazemos abaixo as principais ações relacionadas à sustentabilidade executadas na implantação do empreendimento.

A implantação do empreendimento Alphaville Guarajuba trouxe junto consigo diversas ações e programas socioambientais, aplicando na prática o conceito de sustentabilidade desde o projeto, passando pela implantação e os cuidados relacionados à operação do empreendimento.

→ Cuidados pré-implantação



Elaboração de estudos com equipe multidisciplinar de especialistas na área social e ambiental.



Projetos realizados por equipes renomadas para maior integração com o meio ambiente.



Aproveitamento de energia solar e de águas pluviais nas edificações.



Adequação de projeto para maior proteção das tartarugas marinhas.



Identificação, resgate, transplante de espécies da flora nativa e implantação de viveiro de produção de mudas da restinga.



Cercamento provisório para maior proteção das áreas de preservação permanente e áreas verdes de preservação.



Criação de canal de comunicação com a comunidade ao entorno e de Comissão de acompanhamento da obra.

→ **Cuidados durante implantação**

Uma coordenação fixa de Engenharia Ambiental implementa e fiscaliza diversos programas de proteção ambiental e boas práticas, como:

- Comunicação Social;
- Capacitação de Mão de Obra Local;
- Aproveitamento Artesanal do Junco;
- Educação Ambiental, Gerenciamento Ambiental, Compensação Socioambiental;



Plantio de mudas

- Monitoramento de Recursos Hídricos;
- Monitoramento Arqueológico;
- Controle de Ruídos;
- Controle de particulados, Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, Gerenciamento de Resíduos Sólidos.



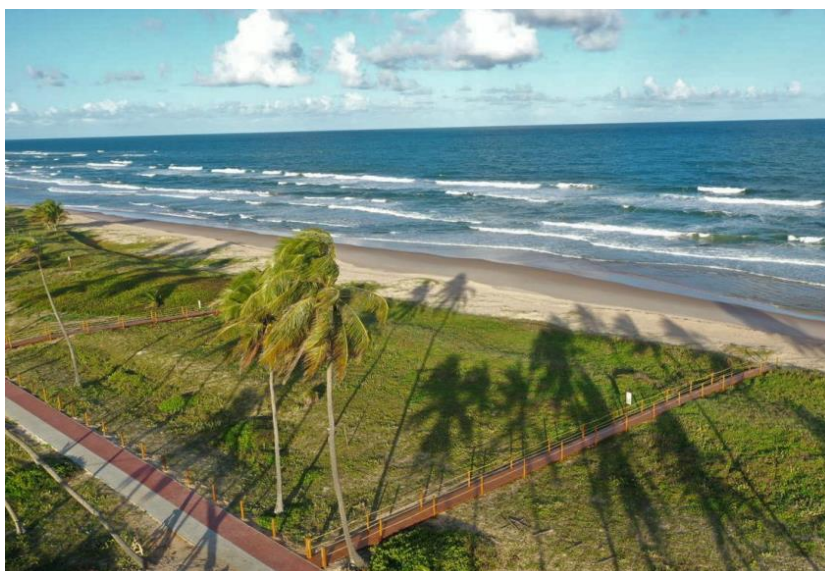
Gerenciamento de resíduos

- Controle de erosão e assoreamento
- Monitoramento Luminotécnico e controle de Fotopoluição
- Plano de Desativação de Canteiro de Obras, Plano de Terraplenagem
- Sinalização e Controle Tráfego, Prevenção e Contenção de Acidentes
- Resgate e Afugentamento de Fauna, Resgate de Flora



Placa informativa da fauna local

Os órgãos licenciadores acompanham a execução dos programas através de relatórios semestrais. Foi montada uma comissão de acompanhamento dos requisitos ambientais da obra formada por sociedade civil do entorno e representantes dos órgãos municipais e estaduais.



Vista do local de obra

→ Cuidados operacionais



Baixo adensamento populacional



Infraestruturas permeáveis e Captação de água de chuva



Geração de energia solar, Iluminação de vias com lâmpadas LED e Boiler de aquecimento termo solar



Alto índice de áreas verdes e acesso à praia com estrutura suspensa



Sinalização de combate à caça, de cuidados com os ninhos e ambiente de desova de tartarugas marinhas; Controle de velocidade e informações sobre travessias de animais silvestres



Cartilhas e Regulamento ambiental para funcionários e moradores, com incentivos a construções mais sustentáveis



Continuidade dos programas de Monitoramento de Fauna; PRAD Educação Ambiental; Monitoramento da Lagoa e Gerenciamento de Resíduos Sólidos

Essas práticas, além de terem atendido as premissas ambientais do processo de licenciamento do empreendimento, confirmam a preocupação da Alphaville com a proteção do meio ambiente, o respeito com a comunidade do entorno e o desenvolvimento dos nossos colaboradores.

Social

Finalização da trilha de acesso do Alphaville Três Praias

No dia 03 de novembro a Alphaville finalizou a execução da trilha ecológica que interliga a Rodovia Padre José de Anchieta às Três Praias, local que anteriormente possuía um difícil acesso para a população, que agora passará a contar com um percurso acessível e um estacionamento para 40 veículos. Aberta a todos, o projeto integra ainda mais as praias a comunidade local, gerando também um incentivo ao turismo da região de Guarapari.

A trilha possui 1.400 m de extensão com de 1,50 m de largura, passando por uma área de vegetação densa, onde é possível apreciar a natureza durante todo o percurso. Como destaque, citamos os trechos executados em deck elevado, chegando a 7m de altura do solo, com patamares de descanso e contemplação, executados com eucalipto auto clavado.

A trilha entregue faz parte de 1 entre 3 trilhas previstas para o empreendimento das Três Praias.



Dia da Árvore

No dia 21 de setembro, foi comemorado o dia da árvore e o setor de Meio Ambiente realizou uma palestra com a equipe de fornecedores REGEN ECOSISTEMAS, para discutir assuntos como: Efeitos das mudanças climáticas e suas soluções, indicadores de ESG e tecnologias que podemos usar a nosso favor para recuperar florestas. Foi uma palestra enriquecedora que aconteceu de modo híbrido e ao final foram distribuídos mudas para os colaboradores que estavam presentes no escritório. Alguns colaboradores foram sorteados para fazer uma visita na obra do Terras Alpha São José dos Campos e participar de um plantio de mudas, no dia 23 de novembro.



Governança Corporativa

A companhia conta com uma estrutura de governança corporativa e de controles internos robusta, atendendo às normas e exigências aplicáveis ao seu setor de atuação, bem como aquelas pertinentes a órgãos reguladores e segmento de listagem (Novo Mercado). Possuímos uma área de Compliance e Auditoria Interna, a qual é diretamente subordinada ao Comitê de Auditoria e é responsável pelo Programa de Integridade da companhia o qual é composto por recursos como canal confidencial para denúncias (<https://www.canalconfidencial.com.br/alphaville/>), testes de controles internos, treinamentos corporativos e também por um arcabouço de políticas internas, que podem ser acessadas no site relações com investidores.

O conselho de Administração possui regimento interno próprio, que pode ser consultado no website (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>). As demonstrações financeiras da Companhia são auditadas por auditorias independentes desde 2013 (KPMG Auditores Independentes S/S), ressaltando ainda que a Companhia possui em Comitê de Auditoria Estatutário que se reúne mensalmente.

GLOSSÁRIO



Abaixo apresentamos os principais conceitos que devem ser utilizados como base para interpretação das informações contidas no release.

Landbank

A Alphaville conta com parcerias desenvolvidas com os proprietários de terras para compor seu banco de terrenos (*“landbank”*). Possuímos um vasto *landbank* estrategicamente posicionado em 4 regiões do Brasil (Nordeste, Sudeste, Centro-Oeste e Sul) em razão das parcerias firmadas com terreneiros. No modelo contratual de parceria praticado pela Companhia, o proprietário da área contribui com o terreno e a Alphaville fica responsável pelos trabalhos e custos de desenvolvimento do projeto, construção e comercialização. Dessa forma, não realizamos desembolso para aquisição de áreas, o que elimina o custo de carregamento dos terrenos e nos permite ter diversos projetos de diferentes maturações em território nacional.

Vendas

No setor imobiliário o conceito de vendas muitas vezes é descasado do conceito de receita e geração de caixa: enquanto as vendas referem-se ao somatório dos valores de cada contrato firmado no período em questão, a receita é calculada através do “PoC” (Percentual de Conclusão, equivalente ao percentual de andamento financeiro da obra), ou seja, a receita é reconhecida à medida em que a obra vai sendo executada. Dessa forma, ainda que um lançamento seja muito bem-sucedido com elevadas vendas nos primeiros meses, o reflexo dessas vendas na receita ocorrerá apenas posteriormente, conforme a evolução da obra.

Distrato

Trataremos no anexo do detalhamento do mecanismo de distratos e Alienação Fiduciária, bem como impacto nos contratos de venda de lotes.

Estoque

O Estoque EoP (*“End of Period”*) corresponde ao estoque ao final do período, ou seja, após cômputo de todas as vendas realizadas em determinado período e considerado o retorno de lotes distratados. O estoque da Companhia é dividido entre os produtos Terras Alpha e Alphaville. O conceito de estoque contábil, conforme apresentado nas demonstrações financeiras, é estimado pelo custo de aquisição e/ou produção do lote). Neste relatório apresentamos o estoque medido gerencialmente, calculado com base nas referências de valor de venda dos lotes.

Entrega de Obra

A entrega de obra é caracterizada quando de sua conclusão, acompanhada de todas as licenças e alvarás necessários para a operação do empreendimento, tais como o TVO (Termo de Verificação de Obra), LO (Licença de Operação), aceites das redes de água e esgoto, entre outros documentos emitidos pelos órgãos e concessionárias competentes.

Receita Bruta e Receita Líquida

A receita da Companhia é calculada através da sistemática do “PoC” (Percentual de Conclusão, equivalente ao percentual de andamento financeiro da obra), que prevê o reconhecimento das receitas provenientes de vendas ocorre à medida da evolução das obras.

A Receita Bruta da Companhia considera a venda de lotes e a prestação de serviços. Os distratos e respectivas provisões de distratos são considerados dedutores da receita bruta, assim como os impostos sobre a receita. A Companhia provisiona provisões de distratos e as reavalia periodicamente, implicando eventuais estornos de provisão ou novas deduções.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto ajustado desconsidera os Juros Capitalizados e Amortização de Mais Valia da linha de custos. A margem bruta ajustada, por sua vez, é calculada pela divisão do lucro bruto ajustado pela receita líquida.

Despesas Administrativas, de Vendas e Não Recorrentes

As despesas administrativas da Companhia incluem, em maior parte, despesas com folha de pagamento, aluguéis e condomínios, despesas relacionadas à informática e tecnologia da informação e despesas com depreciação e amortização.

As despesas com vendas da Companhia incluem despesas com marketing, corretagem e todas as demais despesas relacionadas ao processo de venda dos produtos da Alphaville.

As despesas não recorrentes incluem, em maior parte, contingências e provisão para contingências.

Geração de Caixa Operacional

A Geração de Caixa Operacional é composta pelo fluxo de caixa proveniente de atividades operacionais acrescido dos proventos das operações de cessão de recebíveis e repasses para bancos e/ou fundos de crédito e imobiliários.

Endividamento

A dívida líquida corresponde à posição de dívida ao final do período deduzida da posição de caixa e equivalentes de caixa no mesmo período.

ANEXOS



Distratos – Resolução Contratual

São hipóteses de resolução do contrato de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento (a) o inadimplemento do adquirente (resolução por inadimplemento) ou (b) sua decisão pelo desfazimento do contrato (distrato).

Dependendo do tipo de contrato que formaliza a venda do imóvel, a resolução tem impactos distintos para cliente e incorporador e, consequentemente, gera incentivos diferentes no que diz respeito ao encerramento da relação jurídica.

A carteira de recebíveis da Alphaville é composta por dois tipos de contratos:

- Contratos com Alienação Fiduciária (AFs), utilizados a partir dos lançamentos de 2019;
- Compromissos de Venda e Compra (CVCs), utilizados até os lançamentos de 2017.

Contratos com Alienação Fiduciária (AF)

Os contratos com alienação fiduciária são regidos pela Lei n. 9514/97, a mesma legislação utilizada amplamente pelo sistema financeiro nacional no financiamento imobiliário. Sob essa lei, o cliente, em tese, não pode distratar o lote, pois, além de inaplicável o regime da Lei 13.786/18, nessa modalidade de garantia, a propriedade é transferida ao cliente no momento da assinatura do contrato, e dada em garantia do seu financiamento.

Em caso de inadimplência do comprador, é permitida ao financiador levar o lote a leilão para ser ressarcido. Quando não há comprador no leilão, o bem retorna ao financiador sem necessidade de qualquer pagamento ao devedor inadimplente, que, no limite, perde todo o valor já desembolsado nos termos do contrato.

Contratos com Compromisso de Venda e Compra (CVCs)

Os contratos CVC são instrumentos nos quais o vendedor promete entregar o bem, e o comprador promete adquiri-lo. Em dezembro 2018, foi aprovada a Lei 13.786/18, que regulamenta a resolução do contrato por inadimplemento do comprador ou por sua solicitação (distrato). Em qualquer das hipóteses, a desenvolvedora deve devolver ao cliente o valor até então recebido, podendo ser deduzidos:

- Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel;
- O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas (limitado a 10%);
- Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

- Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- Comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

O saldo deverá ser restituído em 12 parcelas, e o primeiro pagamento deve ocorrer (a) se o loteamento estiver em obras, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de entrega contratada, e (b) se com obras concluídas, em até 12 meses da formalização da resolução contratual.

Contabilização

Em casos de desfazimento (distrato) de contratos com Compromissos e Compra e Venda (CVCs), há o estorno da receita e do custo reconhecidos da unidade distratadas, a reversão das provisões de distratos e PCLD equivalentes e reconhecimento da receita referente à parcela do valor pago pelo cliente retida pela Companhia. Nos casos de retomada do imóvel através de leilão, o que se aplica nos Contratos com Alienação Fiduciária, não há estorno da receita e custo apropriados, mas apenas a devolução da parcela obtida em leilão que exceder o valor da dívida do cliente

Modelo de Negócios Alphaville

Desde a sua criação, há mais de 46 anos, a Companhia contribui com o desenvolvimento urbano do país, sempre priorizando a qualidade de vida de seus clientes e a integração sustentável do urbano com o meio ambiente através dos seus mais de 130 empreendimentos espalhados pelo Brasil. Para a Alphaville a satisfação de seus clientes está sempre em primeiro lugar, o que proporciona um olhar inovador e uma rápida tomada de decisões diante de um cenário de mudanças.

O modelo de negócio que sustenta esta história de sucesso está baseado na atuação direta da Companhia em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário: (i) identificação de vetores de expansão das cidades e com alto potencial de demanda; (ii) busca de terrenos que atendam às características do potencial projeto; (iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos; (iv) desenvolvimento do produto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) contratação e gestão das atividades de construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes; (vii) financiamento aos clientes; e (viii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com os proprietários dos terrenos e sócios até a finalização do empreendimento.

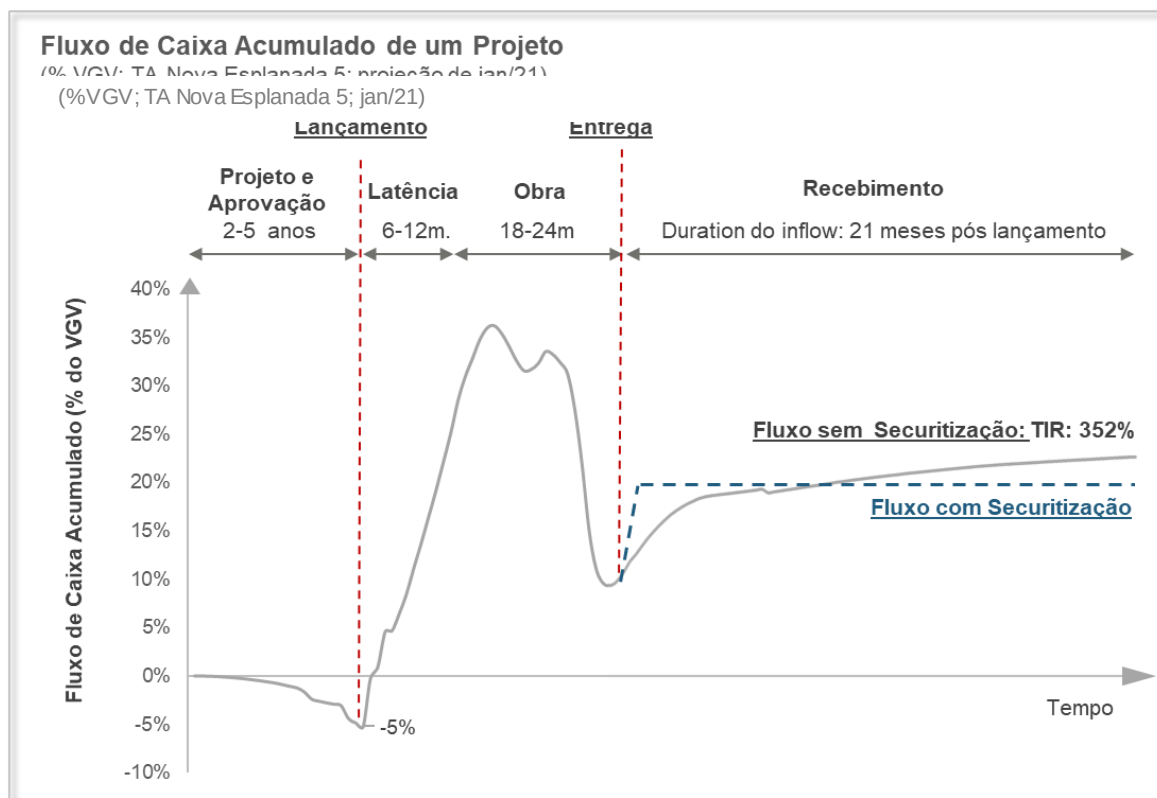
Do lado financeiro, este modelo é baseado em parceria imobiliária, na qual o proprietário da área concede à Alphaville o direito de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento em troca de um percentual de recebimentos futuros. A participação da Alphaville nos empreendimentos usualmente varia entre 55% a 70%. Desta forma, a Companhia não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos e, após os respectivos lançamentos, utiliza o caixa proveniente das vendas para financiar uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento e construção.

A profunda recessão vivida pelo país, sobretudo nos anos de 2015 a 2017, causou severos impactos sobre o setor de incorporação como um todo, advindos principalmente dos distratos solicitados pelos clientes. A partir de várias lições aprendidas, a Alphaville reforçou e aprimorou seu modelo de negócio, visando equacionar o legado causado pela crise e preparar a Companhia para um novo ciclo de crescimento sustentado.

Entre as medidas e diretrizes adotadas podemos destacar (i) o foco em mercados robustos; (ii) os lançamentos com baixa exposição de caixa e; (iii) as vendas com prazos mais curtos e previsão contratual de alienação fiduciária.

O gráfico abaixo apresenta o fluxo de caixa de um projeto lançado recentemente, incorporando as medidas adotadas para fortalecer o modelo de negócio. Nesse exemplo é possível visualizar que a exposição de caixa do projeto fica limitada aos investimentos iniciais para o desenvolvimento do empreendimento (produto, aprovação e licenciamento, marketing e ações comerciais) e que o caixa inicial das vendas é

suficiente para custear toda a obra. Vale ressaltar ainda que a combinação das medidas adotadas gera vendas e recebíveis de melhor qualidade e propicia oportunidades de operações de cessão e/ou securitização de recebíveis, mitigando riscos e encurtando o ciclo de caixa dos empreendimentos.



A fim de facilitar a compreensão dos resultados correntes e prospectivos da Companhia, tomamos a iniciativa de reportar também algumas informações e indicadores separando os resultados dos projetos lançados até 2018 daqueles lançados a partir dessa data. Ao longo do reporte, fizemos a distinção utilizando a nomenclatura “legado”, para projetos lançados até 2018 e “2019+” para projetos lançados após 2019 e já no modelo de negócio aprimorado.

Acreditamos que, ao apresentar alguns indicadores também dessa forma, será possível entender com maior clareza o atual modelo de negócio da Companhia (2019+), no qual a exposição de caixa é minimizada e o risco de distrato é substancialmente mitigado pela utilização de alienação fiduciária nos contratos de venda e compra.

alphavilleS/a

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Tel.: +55 (11) 3030-5114

E-mail: ri@alphaville.com.br

Website: ri.alphaville.com.br