



alphavilles/a

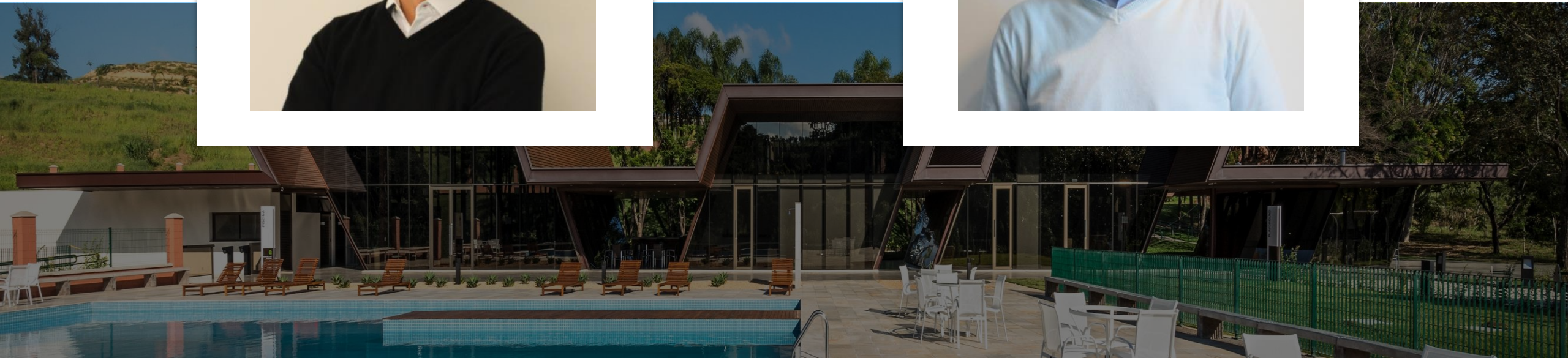
Resultados 3T23

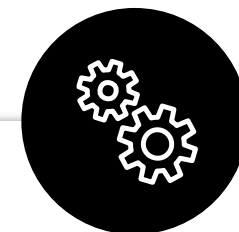
Participantes

Klausner Monteiro
Diretor Presidente



Guilherme Puppi
Diretor Financeiro e de RI





OPERACIONAIS

- ✓ **Lançamentos totais de R\$ 1.898 milhões no 9M23, sendo no %AVLL R\$ 638 milhões com VSO de lançamentos acumulada de 56%¹, mantendo consistência do ano anterior;**
- ✓ **Lançamento Parque Alphaville Campinas, empreendimento com VGV total de R\$ 1.330 milhões e VGV AVLL de R\$ 312 milhões (atingindo VSO de 66% ao final de Outubro/23);**
- ✓ **Vendas líquidas (%AVLL) no 9M23 de R\$ 283 milhões² versus R\$ 235 milhões no mesmo período 9M22, indicando uma melhora de 21%;**
- ✓ **Landbank de R\$ 41 bilhões, sendo R\$ 23 bilhões no % AVLL, um aumento de 16% em relação ao 9M22;**

(1) VSO calculada considerando vendas Parque Campinas contabilizadas em Outubro. O empreendimento foi lançado dia 30/09 (último dia do trimestre).


Conseqüentemente, as vendas foram ser contabilizadas em outubro, apesar do lançamento ter sido no 3T23;

(2) Desconsidera operacionais das SPE's de operações descontinuadas.



FINANCEIROS

- ✓ **EBITDA ajustado¹ de R\$ 11 milhões no acumulado do ano e R\$ 4 milhões no trimestre, mantendo a tendência de recuperação operacional da companhia;**
- ✓ **Receita Líquida de R\$ 122 milhões no 3T23, 93% superior a 3T22, com Lucro Bruto ajustado de R\$ 43 milhões no mesmo período (+R\$ 42 milhões versus 3T22);**
- ✓ **Margem bruta de 35% no trimestre e receita REF de R\$ 1.025 milhões com margem de 40%.**
- ✓ **G&A 8% inferior entre 9M23 e 9M22 e Despesas com Vendas 8% inferior no comparativo 9M23 vs 9M22;**

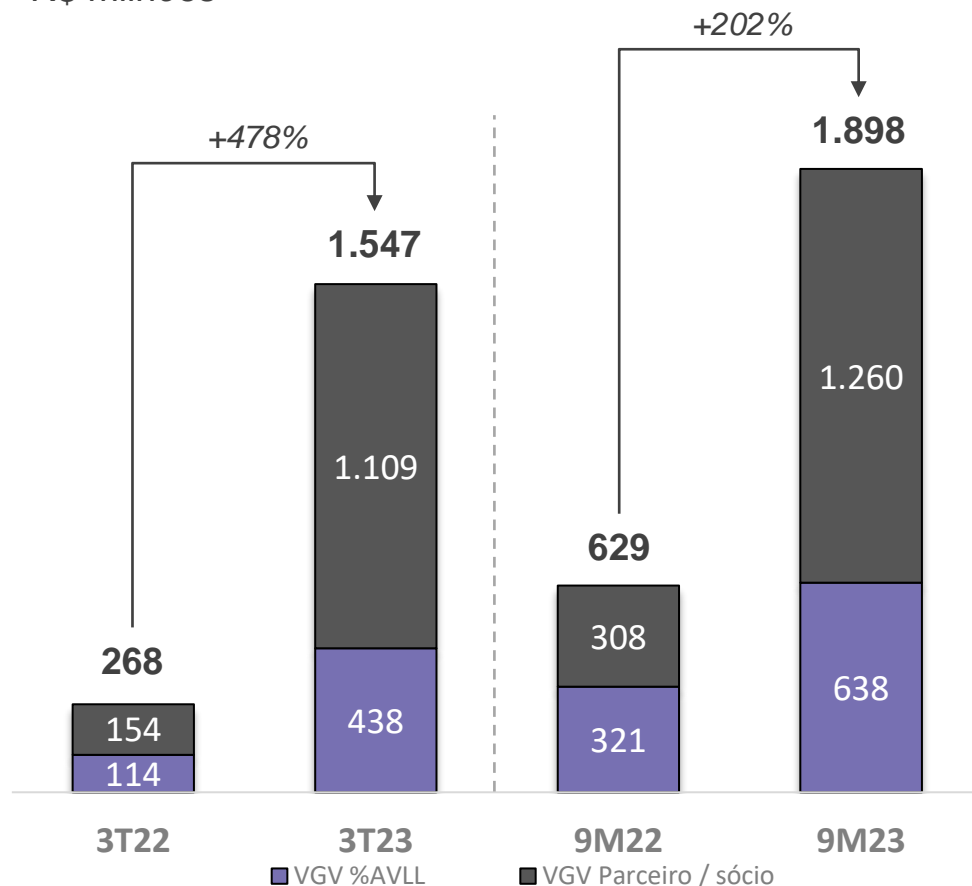
A wide-angle photograph of a modern resort pool area. In the foreground, there are several lounge chairs with light-colored cushions on a wooden deck. The pool water is clear and reflects the sky. In the background, there is a long, low building with a white facade and a grid of windows. The area is surrounded by many palm trees under a clear blue sky. A dark, semi-transparent rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the text "Resultado Operacional".

Resultado Operacional

Lançamentos

VGV Lançado

R\$ milhões



✓ Lançamento no 3T23, somou **VGV total de R\$ 1.547 milhões** devido principalmente ao lançamento de **Parque Alphaville Campinas**. No ano atingimos **VGV total de R\$ 1.898 milhões (R\$ 638 milhões %AVLL)**

✓ **VSO de lançamentos em 2023 atingiu 56%¹** ante uma **VSO de 48%** no mesmo período do ano anterior;

✓ A Companhia já possui projetos aprovados e em **fase de registro em Fortaleza (CE), Aracaju (SE) e Guarajuba (BA)**.



Lançamento | Parque Alphaville Campinas (Campinas - SP)



✓ 797 lotes

✓ VSO de 66%¹

✓ VGV Total de R\$ 1.330 milhões

✓ VGV %AVLL de R\$ 312 milhões



VGV Lançado

- VGV Total de **R\$ 1.898** Milhões;
- VGV AVLL de **R\$ 638** Milhões;

Lotes Lançados

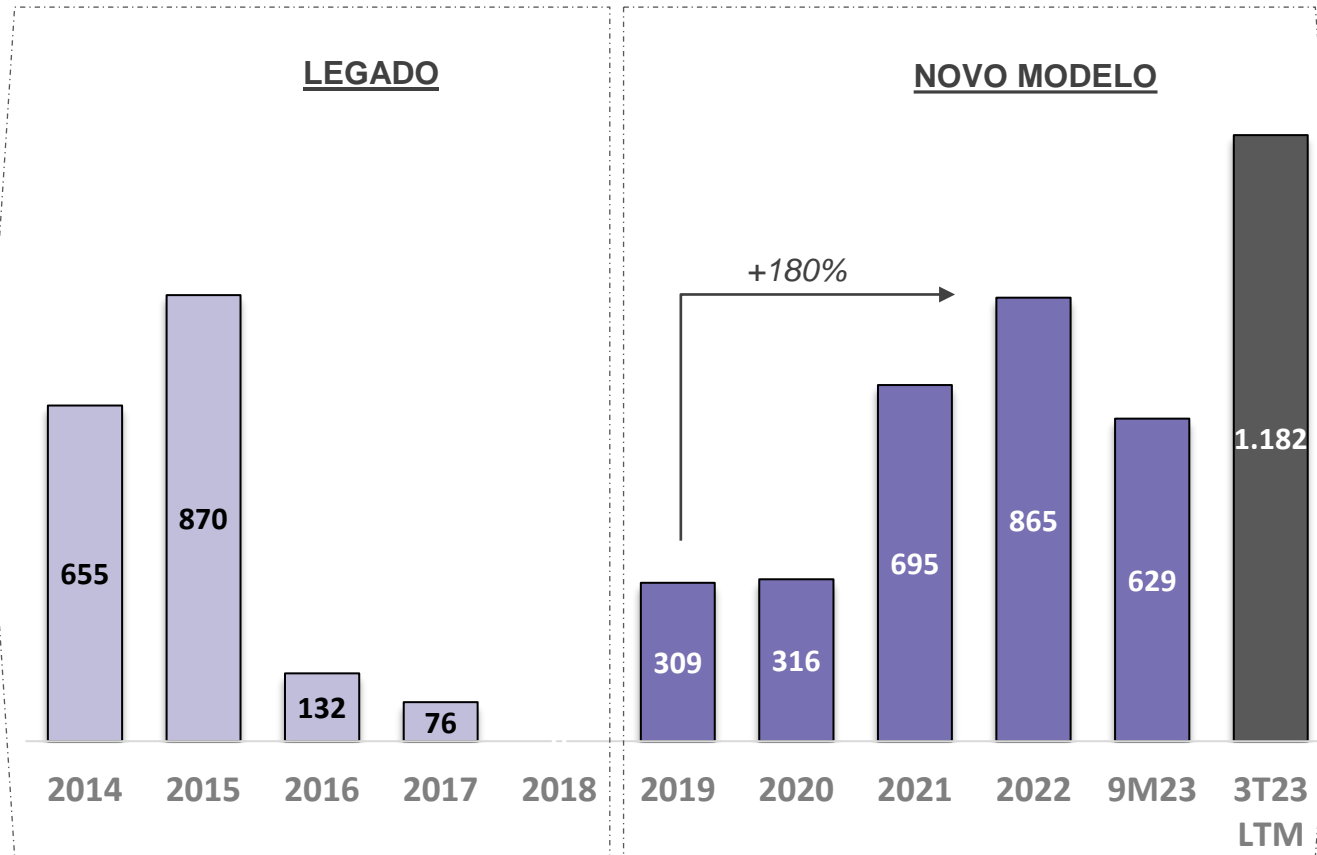
- Total de **1.841** Lotes Lançados;

VSO Lançamentos (#Lotes)

- VSO de **56%¹** dos lançamentos em 2023.

VGV Lançado Histórico (%AVLL)

R\$ milhões



- ✓ Empreendimentos 2019+ atingem **VGV total de R\$ 5,4 bilhões (R\$ 2,8 milhões %AVLL)**, mais de **11 mil lotes** ofertados e **VSO acumulada de 77%**;
- ✓ A Companhia possui **R\$ 41 bilhões de LandBank total** (sendo R\$ 23 bilhões no VGV %AVLL);
- ✓ Contratação de 2 **novas áreas**, sendo uma em **Limeira (SP)** e outra em **Chapecó (SC)**. Juntas totalizaram **R\$ 763 milhões no VGV total**.

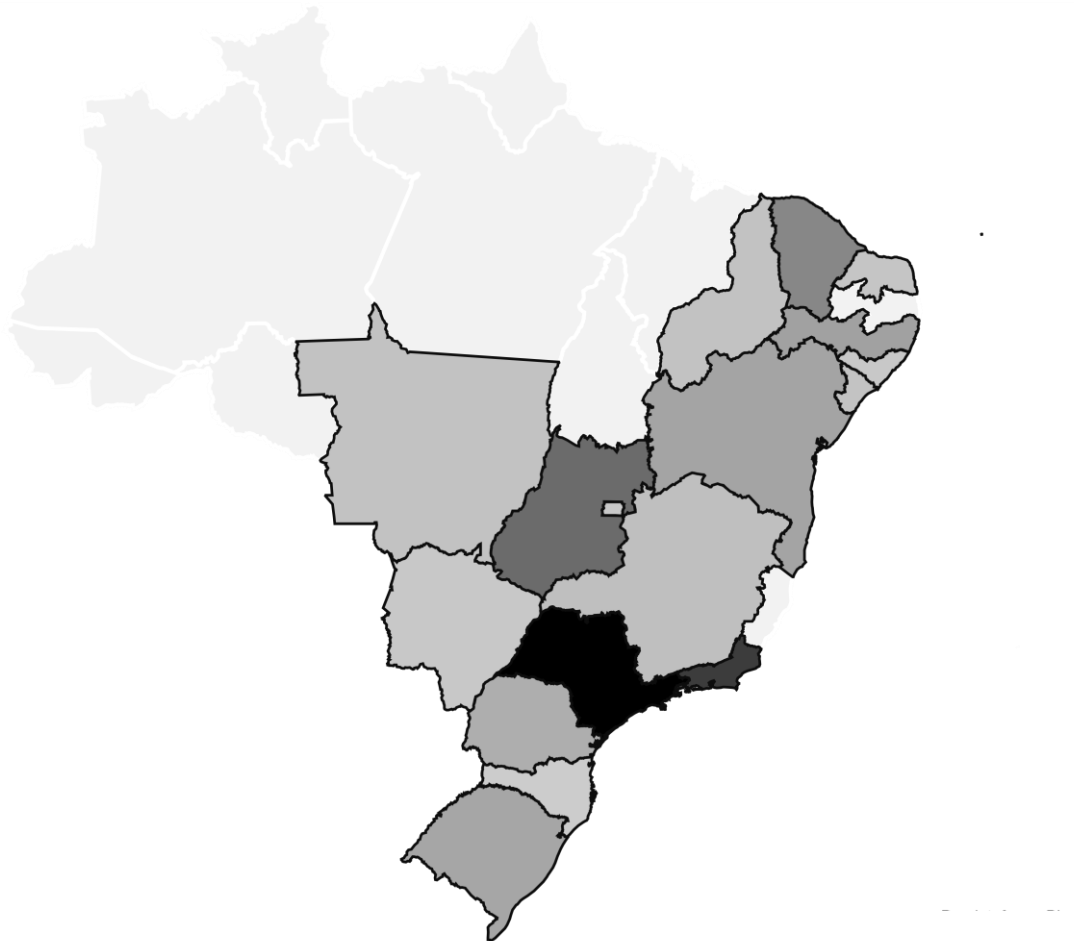


Distribuição VGV LandBank



✓ **R\$ 41 bilhões de LandBank distribuídos em:**

- **São Paulo:** VGV Total de **R\$ 11 bilhões;**
- **Rio de Janeiro:** VGV Total de **R\$ 8 bilhões;**
- **Goiás:** VGV Total de **R\$ 5 bilhões;**
- **Ceará:** VGV Total de **R\$ 4 bilhões;**
- **Demais Estados:** VGV Total de **R\$ 12 bilhões.**

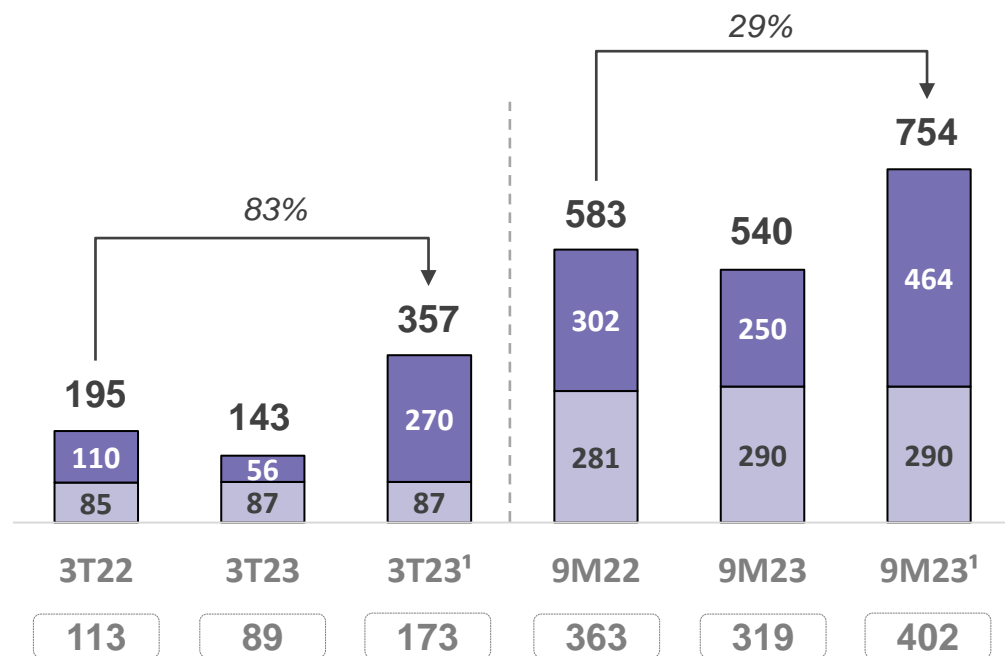


Vendas e Estoque

Vendas (VGV Total)

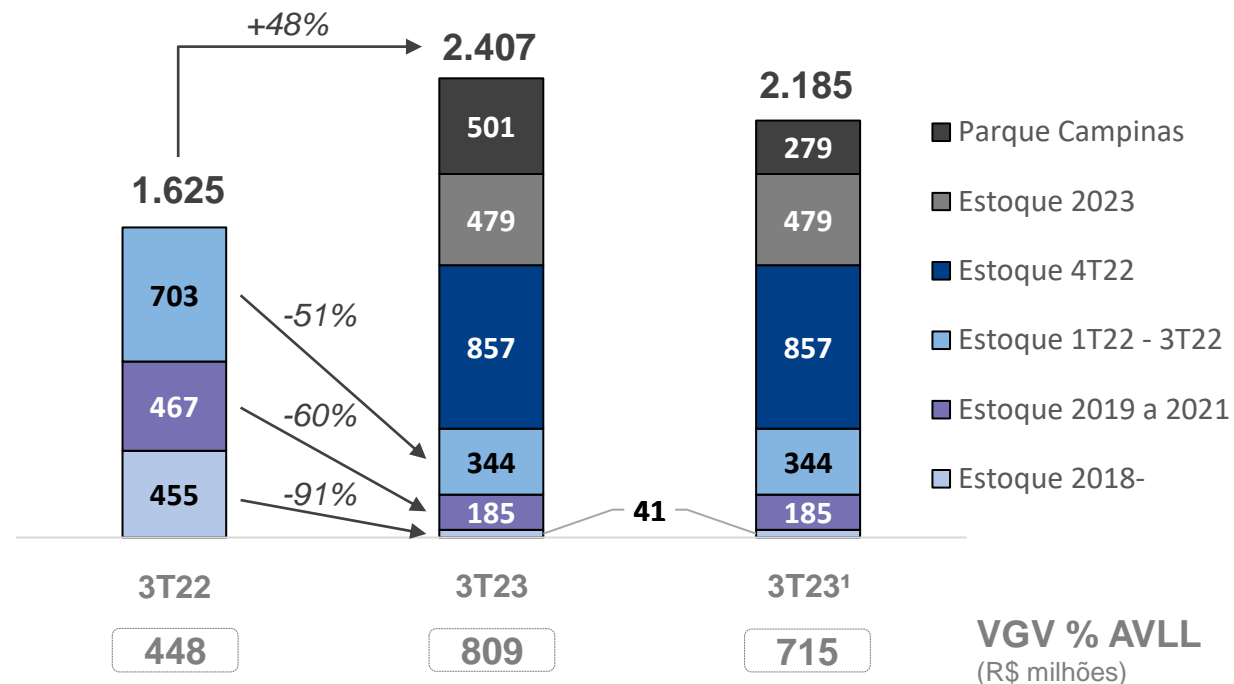
R\$ milhões

■ Lançamentos ■ Estoque



Estoque

Lotes

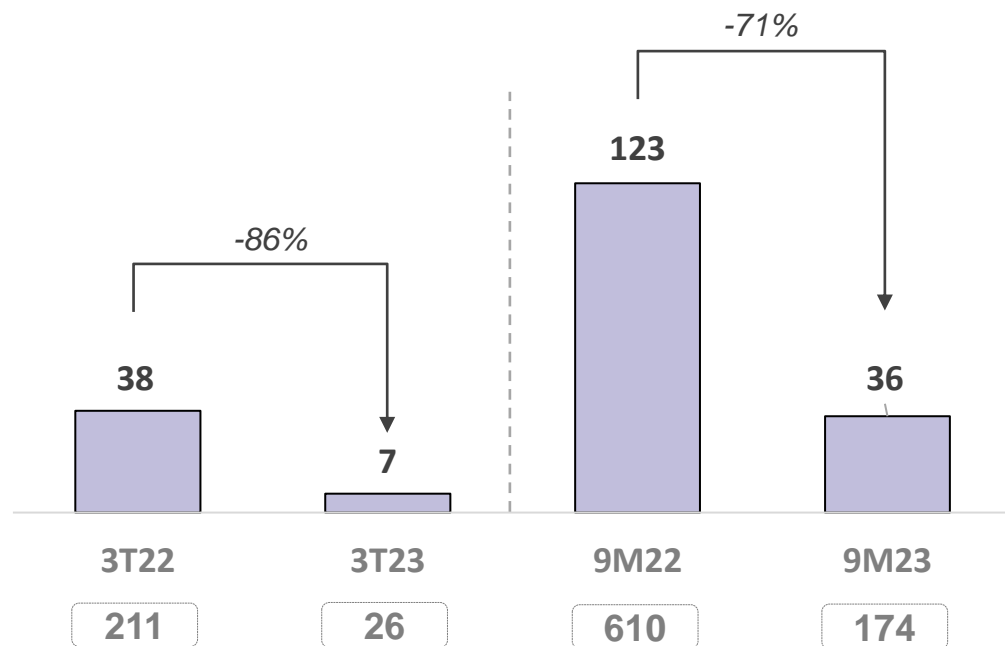


- ✓ Vendas totais no **3T23 de R\$ 357 milhões** +83% vs **3T22** e de **R\$ 754 milhões no 9M23** +29% versus 9M22;
- ✓ VSO lançamentos atingindo **56%¹ no acumulado anual**;
- ✓ **Redução** de 51% no estoque 2022 (exc. 4T22), de 60% no estoque 2019 a 2021 e de 91% no estoque do Legado;
- ✓ Estoque Legado reduz devido a venda parcial Legado no 2T23 e devido a disponibilização de SPE's para venda no 3T23.

Distratos e Vendas Líquidas¹

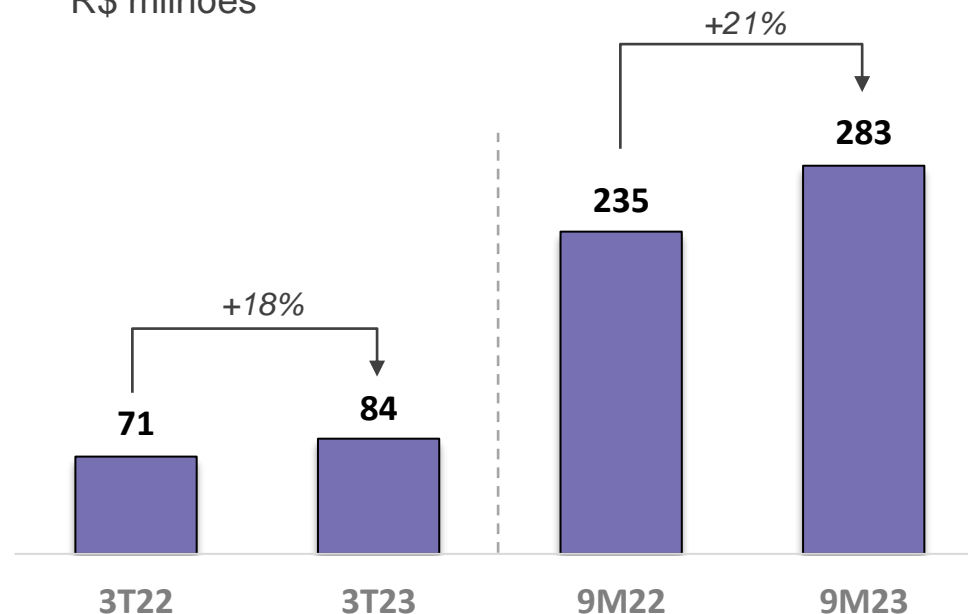
Distratos (VGV %AVLL)

R\$ milhões



Vendas Líquidas (VGV %AVLL)


R\$ milhões



Lotes

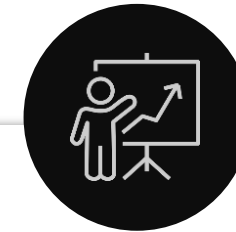
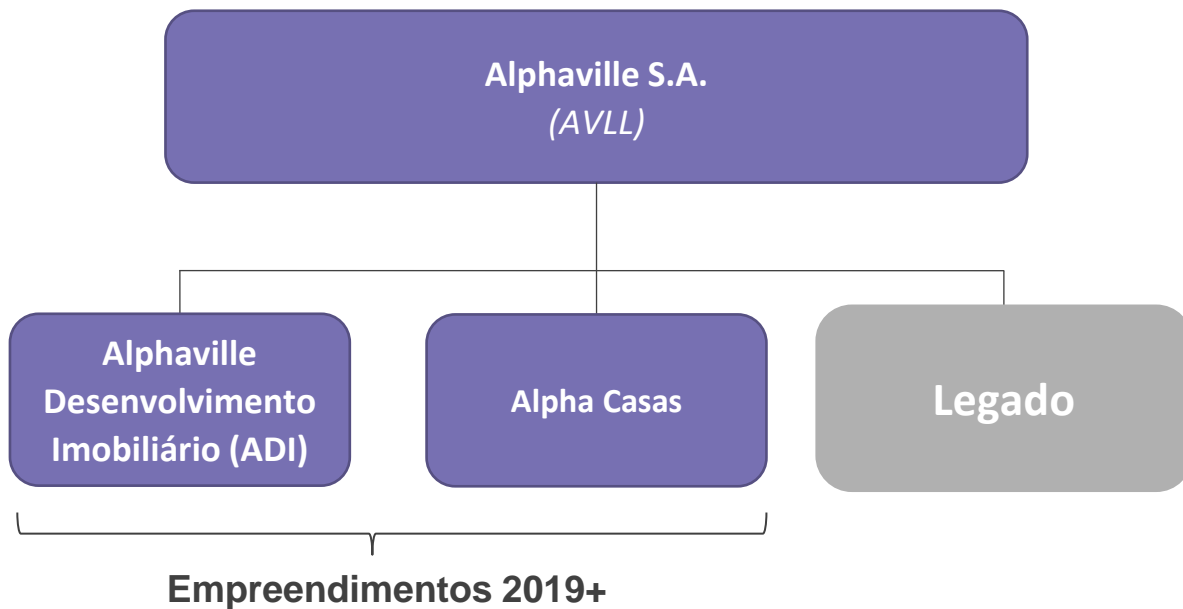


- ✓ Distratos **86% inferior entre trimestres e 71% inferior entre os acumulados anuais;**
- ✓ **Vendas Líquidas de R\$ 283 milhões no 9M23, sendo 21% superior ao ano anterior (18% acima no comparativo trimestral).**



Resultado
Financeiro

Estrutura Societária



Durante o ano de 2023, a Companhia tem dado continuidade ao processo de **solução do Legado**, com as seguintes iniciativas:

- ✓ **Abril:** Fundo Flama;
- ✓ **Setembro:** Ativos Disponíveis para venda¹.

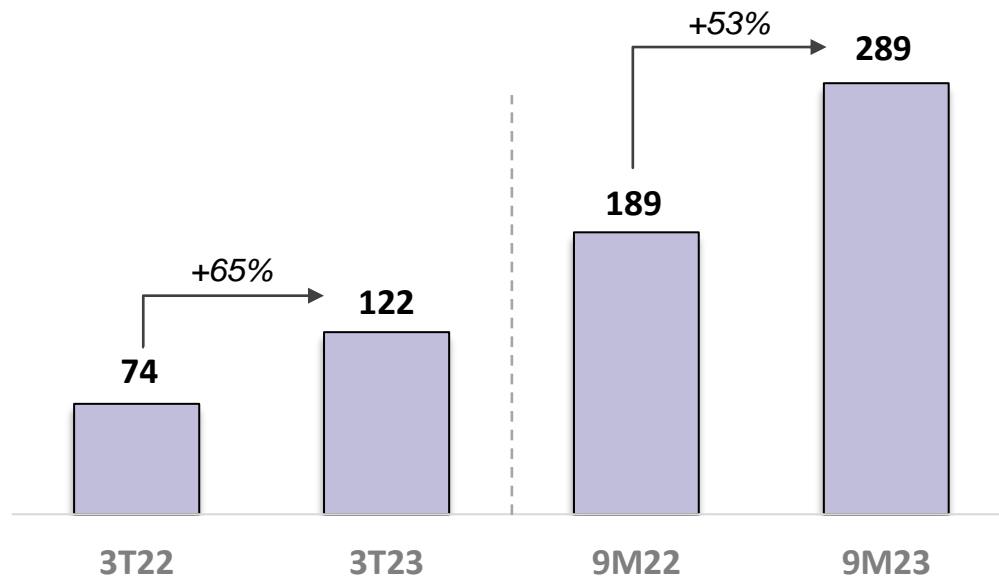
Tais iniciativas reforçam o compromisso da Companhia com um dos principais pilares do plano estratégico de retomada operacional, de modo que possa concentrar seu foco nos novos lançamentos.

Nota 1: Em 30 de setembro, Companhia disponibilizou à venda determinadas SPEs investidas que estão abaixo da sub-holding que concentra o Legado.

Empreendimentos 2019+

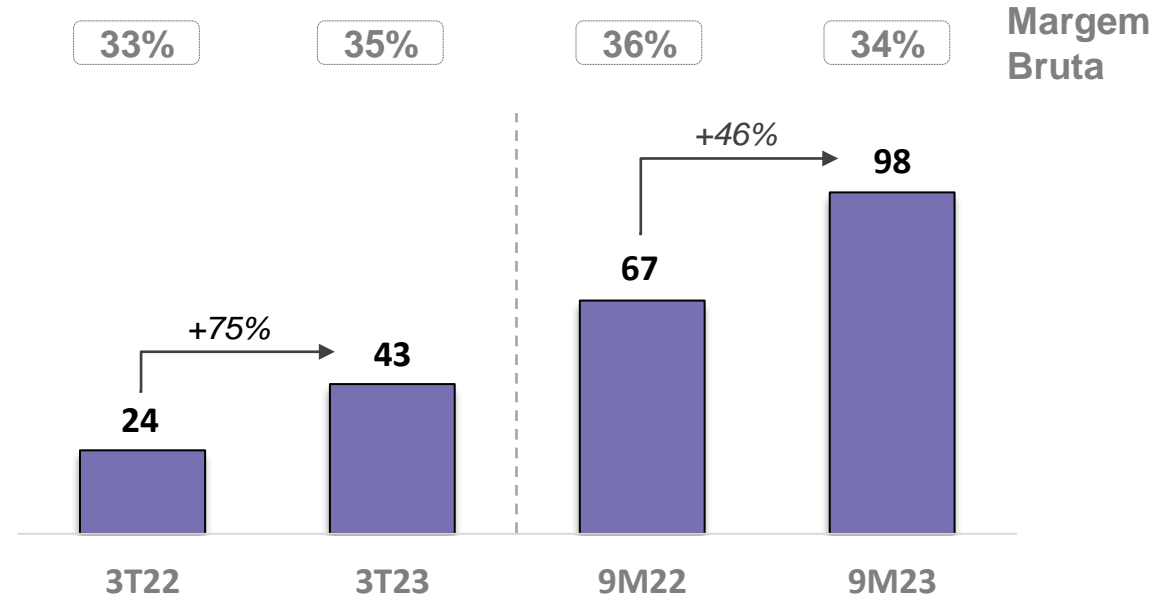
Receita Líquida

R\$ milhões



Lucro Bruto¹

R\$ milhões

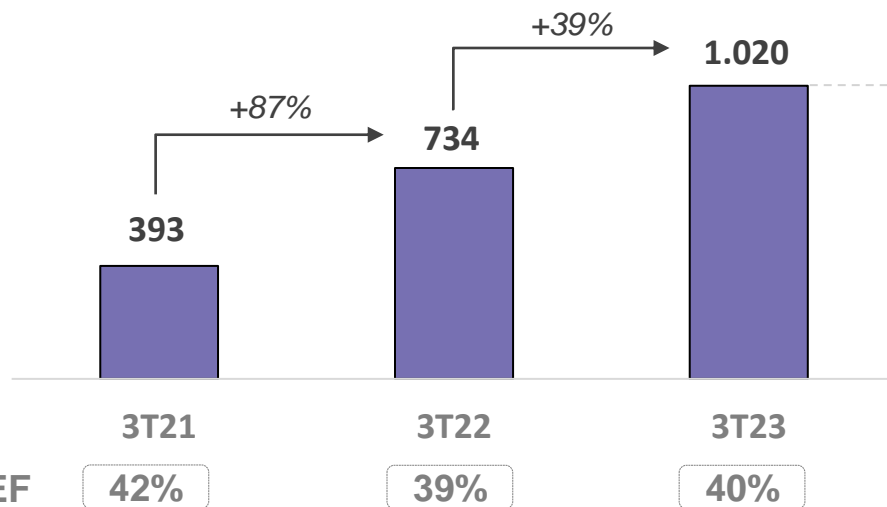


- ✓ Receita Líquida 53% superior vs. 9M22, atingindo o patamar de R\$ 289 milhões e 65% superior vs. 3T22, com R\$ 122 milhões;
- ✓ Lucro Bruto com um crescimento de 75% vs. 3T22, alcançando R\$ 43 milhões, sendo R\$ 98 milhões no 9M23;

Receita REF 2019+

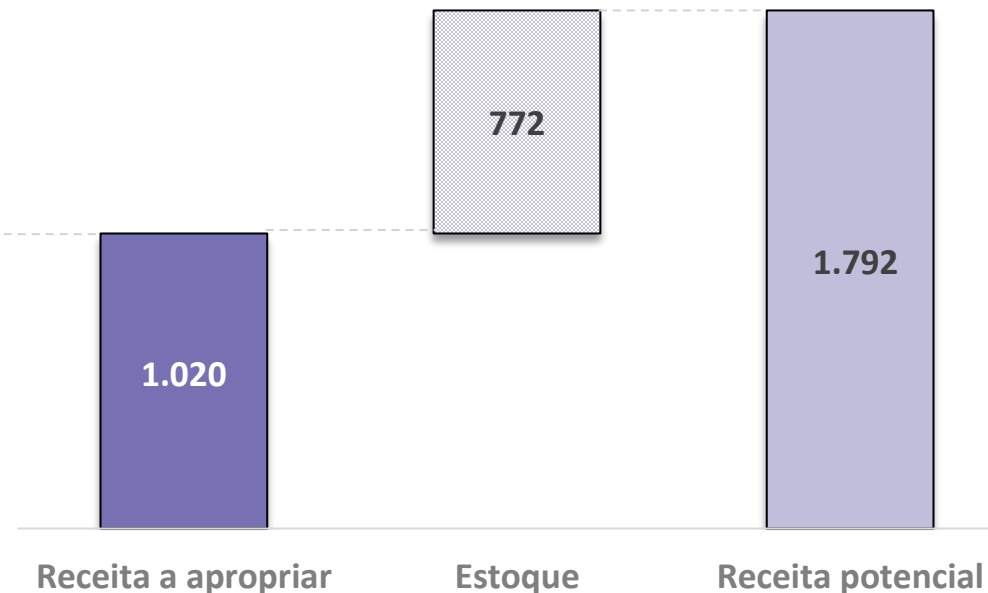
Receita a Apropriar (REF)

R\$ milhões



Receita Potencial

R\$ milhões



Margem REF

42%

39%

40%

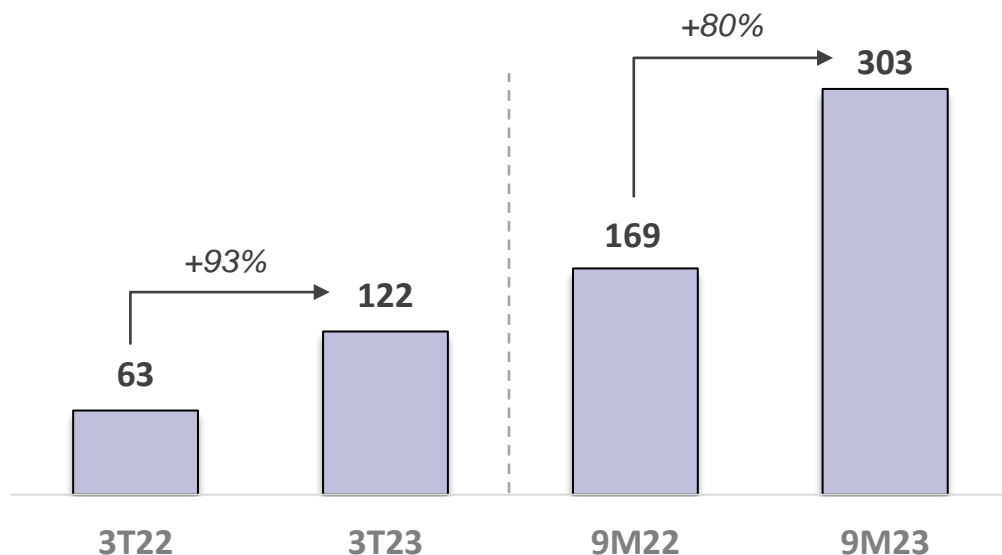


- ✓ Receita a reconhecer de vendas realizadas (REF) de R\$ 1.020 milhões com margem de 40%;
- ✓ Estoque disponível de R\$ 772 milhões;
- ✓ Receita potencial a reconhecer de R\$ 1.792 milhões;
- ✓ IPCA e juros futuros à incorrer não estão contabilizados na receita REF

Receita Líquida e Lucro Bruto AVLL

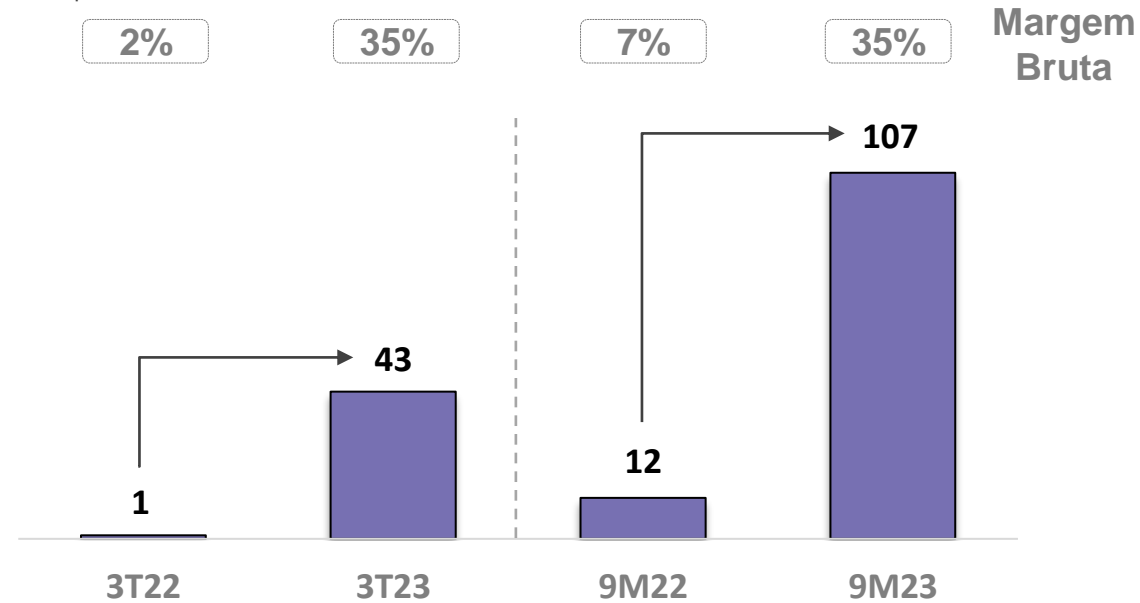
Receita Líquida

R\$ milhões



Lucro Bruto¹

R\$ milhões



- ✓ Receita Líquida 93% superior no 3T23 vs. 3T22, atingindo R\$ 122 milhões ante R\$ 63 milhões;
- ✓ Lucro bruto superior em R\$ 42 milhões no comparativo entre trimestres, sendo R\$ 43 milhões no 3T23 e R\$ 1 milhões no 3T22;
- ✓ Margem Bruta +33 p.p. superior ao 3T22, justificado principalmente pela maior representatividade da ADI.

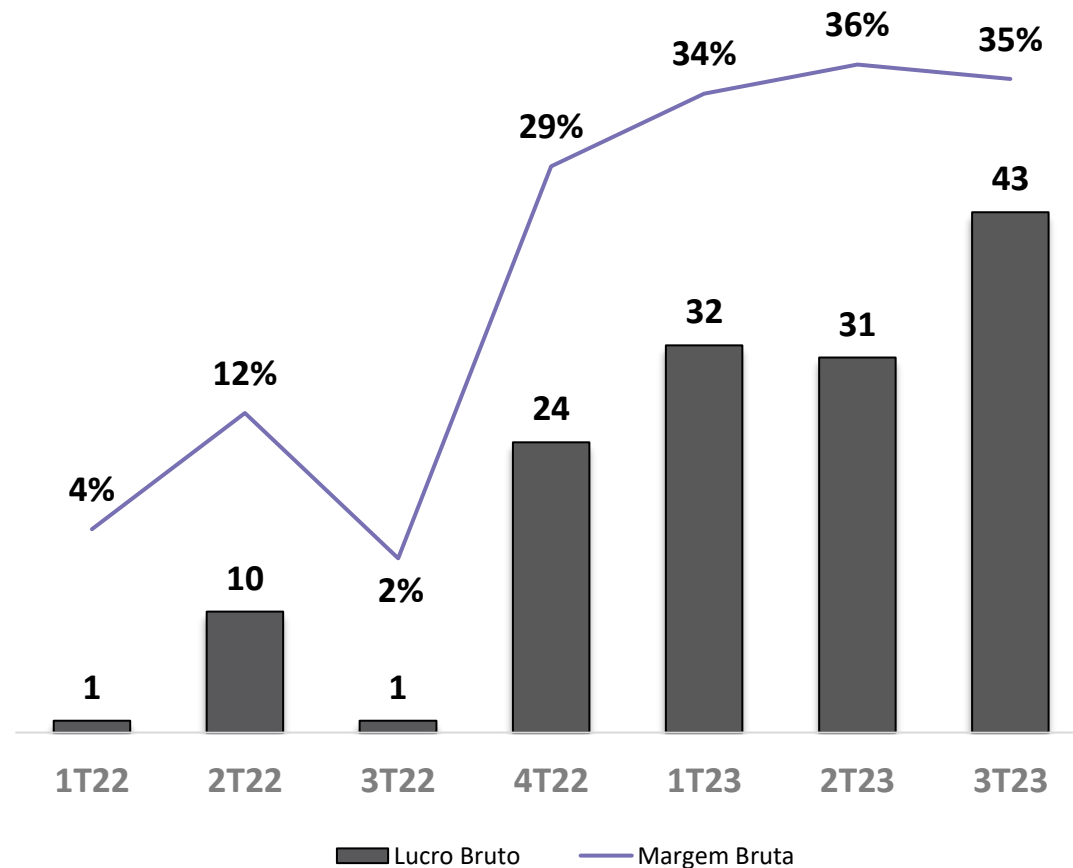
Indicadores Históricos



- ✓ A evolução do Lucro bruto da Alphaville S.A. é reflexo da maior participação do **empreendimento 2019+**, somadas ao benefícios da **resolução do legado**;
- ✓ Com isso, a Margem Bruta dos últimos trimestres **tem sido consistentemente em patamares robustos**.

Lucro Bruto e Margem Bruta AVLL

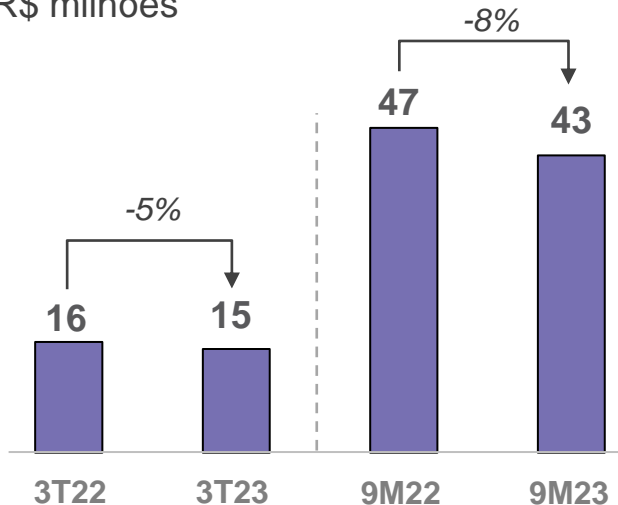
R\$ milhões



Despesas

Despesas Administrativas Recorrentes

R\$ milhões



Despesas/
Vendas

8%

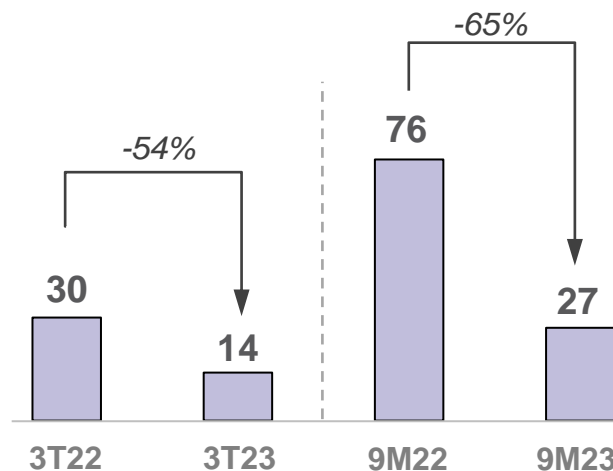
10%

8%

8%

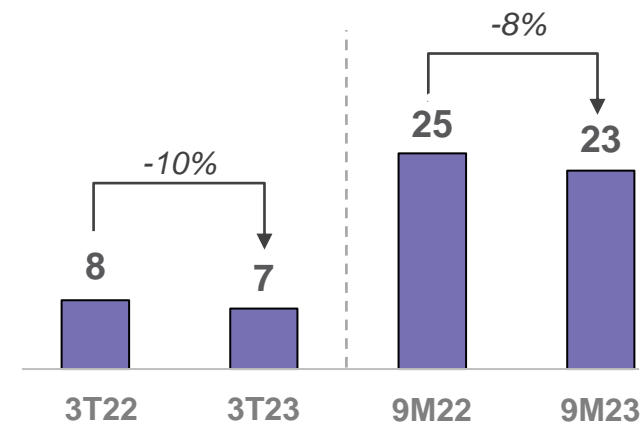
Outras Despesas Não Recorrentes⁽¹⁾

R\$ milhões



Despesas com Vendas

R\$ milhões



Despesas/
Vendas

5%

5%

4%

4%

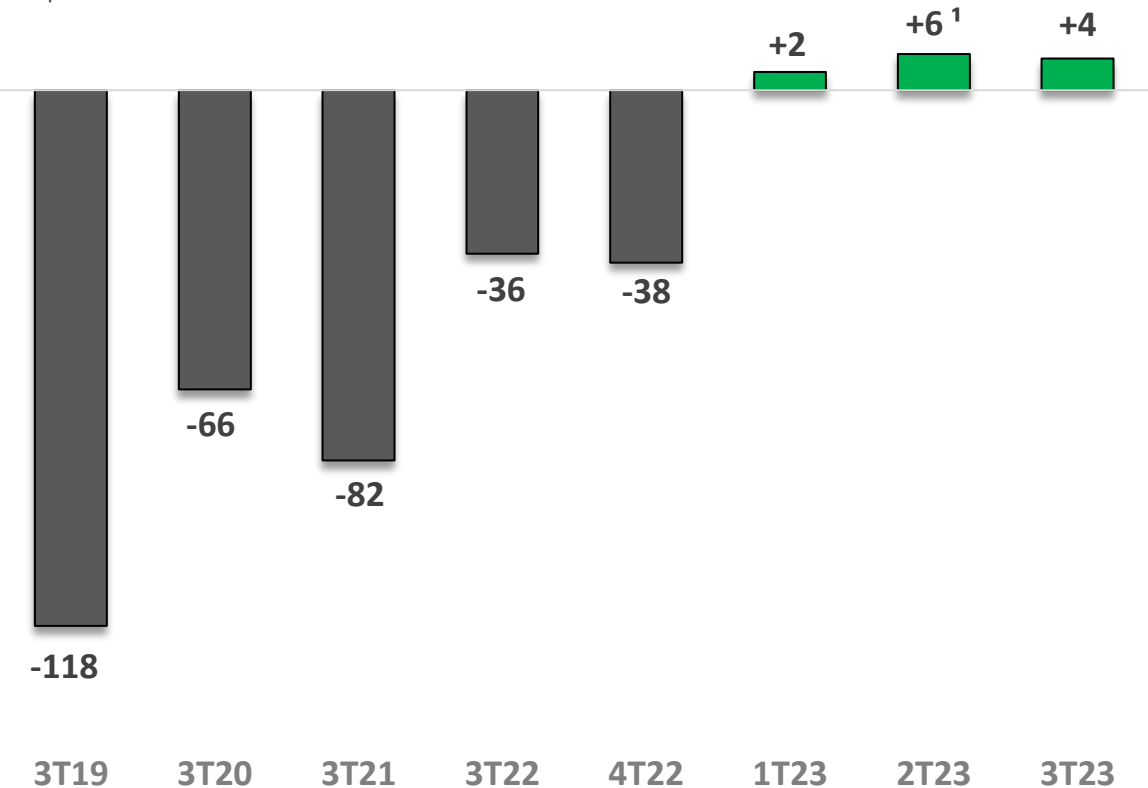


- ✓ Despesas Administrativas 5% inferiores no comparativo 3T23 versus 3T22 e queda de 8% no 9M23 vs. 9M22;
- ✓ Despesas não recorrentes 65% menores, atingindo o patamar de R\$ 27 milhões no 9M23;
- ✓ Despesas com Vendas 10% inferiores no comparativo 3T23 versus 3T22 e queda de 8% no 9M23 vs. 9M22;

Indicadores Históricos

EBITDA

R\$ milhões



- ✓ **EBITDA de R\$ 11 milhões no 9M23;**
- ✓ **3º Trimestres consecutivos apresentando EBITDA positivo;**

A tropical resort scene featuring a swimming pool with lounge chairs, a wooden deck, and a modern building in the background. The scene is surrounded by numerous palm trees under a clear blue sky. The text is overlaid on a dark semi-transparent rectangle.

OBRIGADO

Contate Relações com Investidores

Website: <https://ri.alphaville.com.br/>

Email: ri@alphaville.com.br

+55 (11) 3030-5114