



alphavilles/a

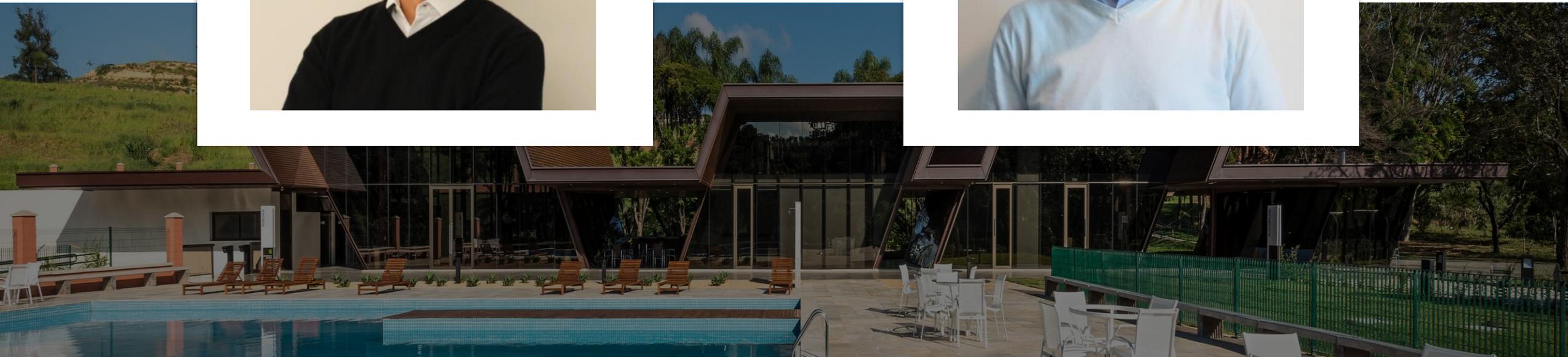
Resultados 2T22

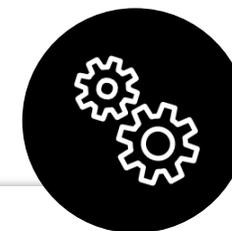
Participantes

Klausner Monteiro
Diretor Presidente



Guilherme Puppi
Diretor Financeiro e de RI





OPERACIONAIS

- ✓ *Vendas totais no 2T22 de R\$ 266 milhões, 118% superiores vs. 1T22 e 1º semestre de 2022 com vendas de R\$ 387 milhões;*
- ✓ *Lançamento do Alphaville Dom Pedro Zero em 12/5, com VGV AVLL de R\$ 167 milhões e VSO de 85%;*
- ✓ *Lançamento da segunda fase do Alphaville Guarajuba 2, com VGV AVLL de R\$ 37 milhões e VSO de 71%*;*
- ✓ *Contratação de nova área próxima à Riviera de São Lourenço, com VGV potencial de R\$ 1,3 bilhão.*

FINANCEIROS



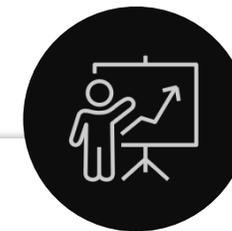
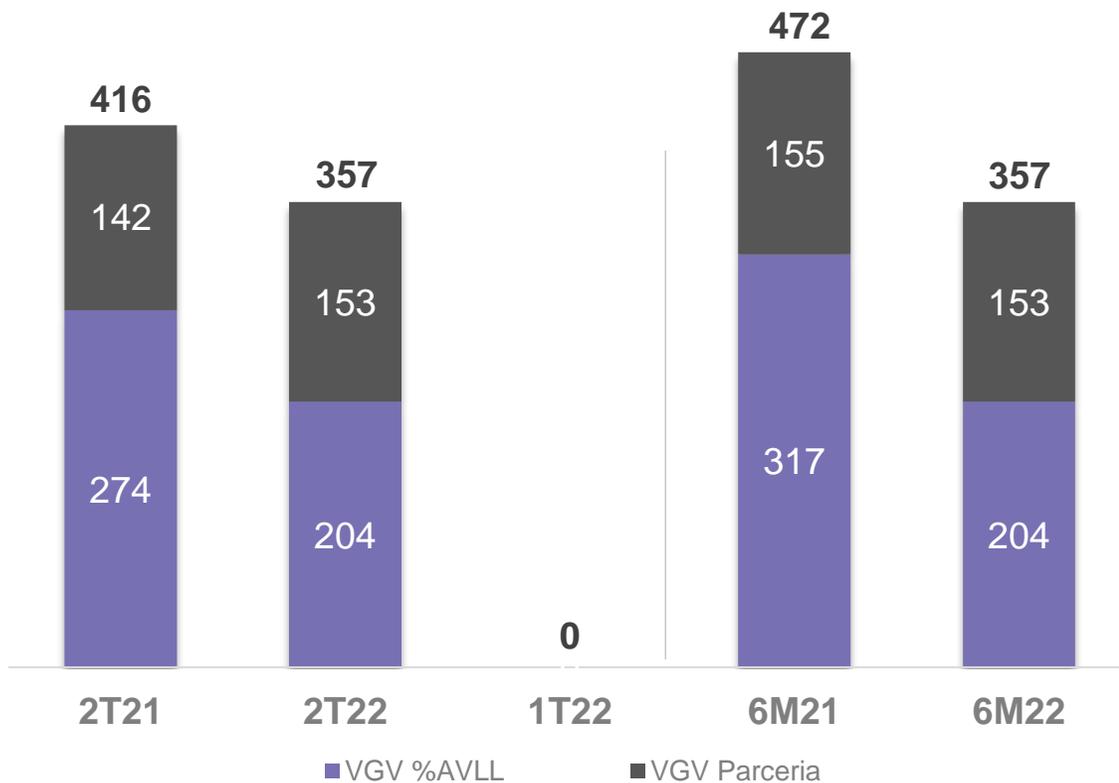
- ✓ *Empreendimentos 2019+ atingiram receita líquida de R\$ 115 milhões no 1º semestre, 86% superior vs. 6M21, com lucro bruto ajustado de R\$ 43 milhões no mesmo período (+50% vs. 6M21);*
- ✓ *Margem bruta dos empreendimentos 2019+ de 37% em 6M22 e margem REF de 39%;*
- ✓ *Geração de caixa operacional de R\$ 27 milhões no 2T22.*

A high-quality architectural rendering of a resort pool area. The scene is set outdoors under a clear blue sky with scattered clouds. In the foreground, a swimming pool with light blue and green tiled edges is visible. Several lounge chairs with light-colored fabric are arranged on a wooden deck that extends into the pool. To the right, a wooden platform holds a large, cushioned lounge chair. In the background, a long, modern building with a white facade and a grid of windows is visible. The building is surrounded by a lush landscape of tall palm trees and various green plants. The overall atmosphere is one of a luxurious and relaxing vacation spot.

Resultado
Operacional

VGV Lançado

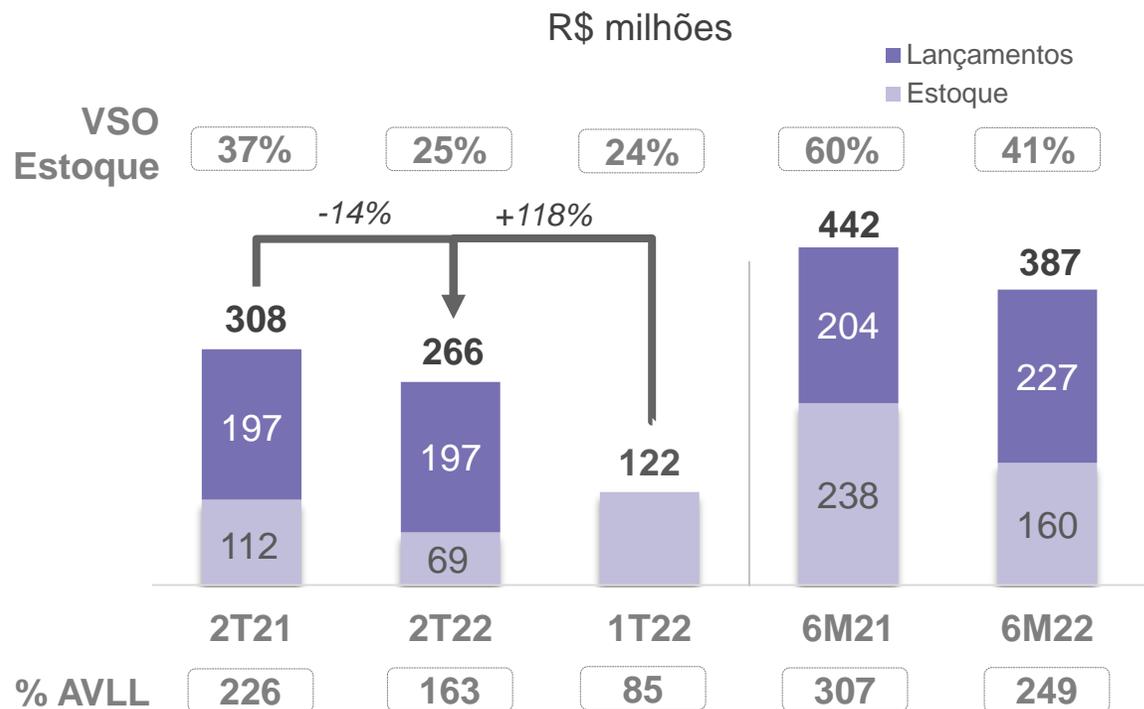
R\$ milhões



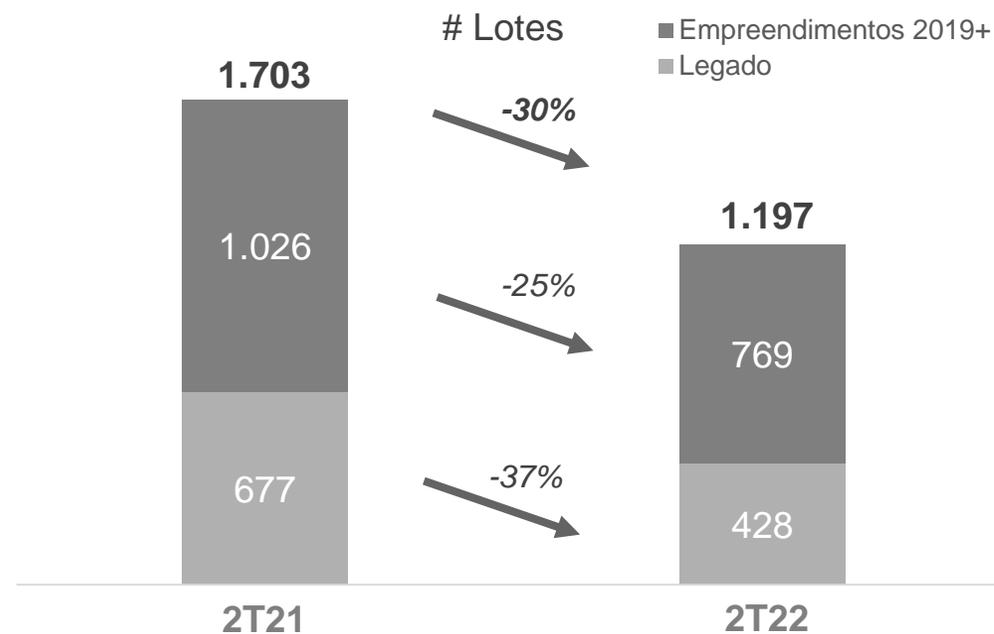
- ✓ 2 projetos lançados em 2022, somando **VGV total de R\$ 357 milhões**;
- ✓ **VSO combinada** dos loteamentos lançados de **75%** em 2022 vs. 59% em 6M21;
- ✓ Volume de lançamentos no 2T22 impactado por atraso no processo de licenciamento de novos projetos;
- ✓ **A Companhia já possui projetos aprovados**, por exemplo, nas cidades de **Betim (MG)**, **Uberaba (MG)**, **Bauru (SP)** e região metropolitana de **Curitiba (PR)**, com **VGV AVLL de aproximadamente R\$ 400 milhões**.

Vendas e Estoque

Vendas (VGV Total)



Estoque



- ✓ Vendas Brutas totais e %AVLL impactadas pelo menor volume de lançamentos vs. 2T21 e 6M21, mas ainda em patamar robusto, com vendas brutas totais 118% superiores ao 1T22;
- ✓ Redução de estoque total de 30% vs. 2T21 e redução de 37% em estoque de projetos do legado;
- ✓ 75% dos lotes distratados no 2T22 foram vendidos dentro do período (vs. 52% em 2T21).

Lançamento | Alphaville Dom Pedro Zero (Campinas - SP) | 2T22



✓ 373 lotes

✓ VSO de 85%

✓ VGV Total de R\$ 299 milhões

✓ VGV %AVLL de R\$ 167 milhões

Lançamento | 2ª Fase Alphaville Guarajuba 2 (Guarajuba - BA) | 2T22



✓ 72 lotes

✓ VSO de 71%*

✓ VGV Total de R\$ 58 milhões

✓ VGV %AVLL de R\$ 37 milhões

Landbank - Nova área próxima à Riviera de São Lourenço (Bertioga – SP)



- ✓ Contrato de parceria assinado no segundo trimestre
- ✓ Área total aproximada: 445 mil m²
- ✓ VGV Total estimado de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 670 milhões no %AVLL)
- ✓ Desenvolvimento futuro de lotes residenciais, multifamiliares e um hotel

A high-quality architectural rendering of a resort pool area. In the foreground, a swimming pool with a green and white tiled edge is visible. Several lounge chairs with light-colored cushions are arranged around the pool. A wooden deck with a white cushioned chair is on the right. In the background, a long, modern building with a white facade and a grid of windows is visible, surrounded by a dense line of palm trees under a clear blue sky.

Resultado Financeiro

Estrutura Societária

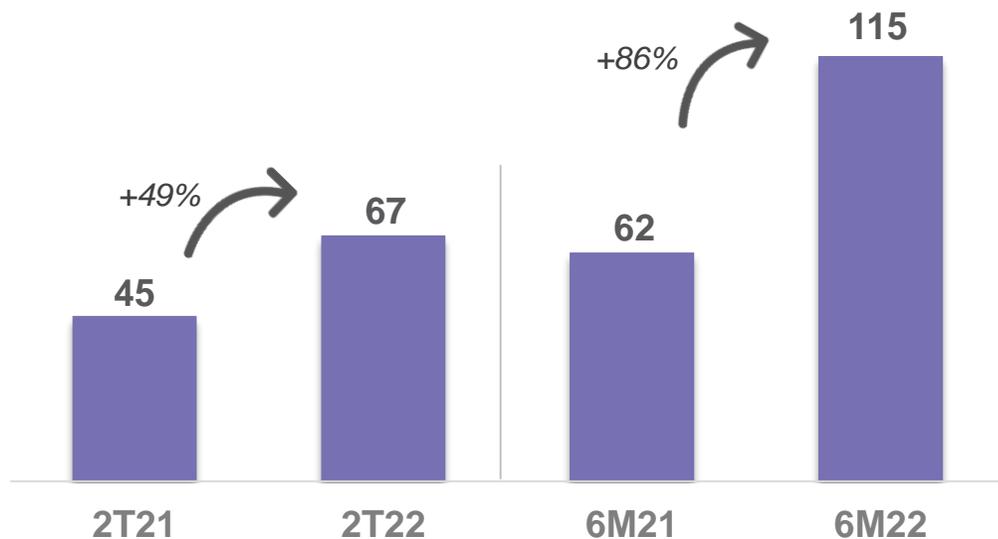


- ✓ *Sub-holding engloba os **empreendimentos lançados a partir de 2019, no novo modelo de negócios;***
 - ✓ *Lançamentos com **alta velocidade de vendas***
 - ✓ *Grandes cidades, com **demanda robusta***
 - ✓ ***Baixa exposição** de caixa*
 - ✓ ***Lucratividade** no negócio imobiliários*
 - ✓ *Vendas com **alienação fiduciária**, mitigando o efeito de distratos.*

Empreendimentos 2019+

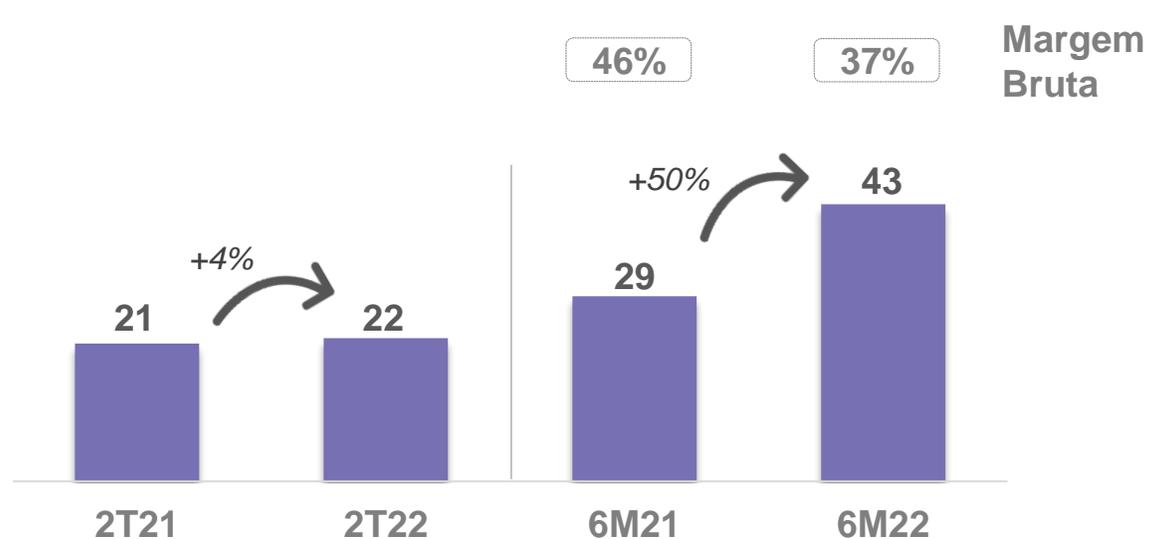
Receita Líquida

R\$ milhões



Lucro Bruto¹

R\$ milhões



✓ Aumento expressivo da representatividade dos empreendimentos 2019+ na Receita Líquida e Lucro Bruto:

✓ Receita líquida 49% superior vs. 2T21 e 86% acima de 6M21;

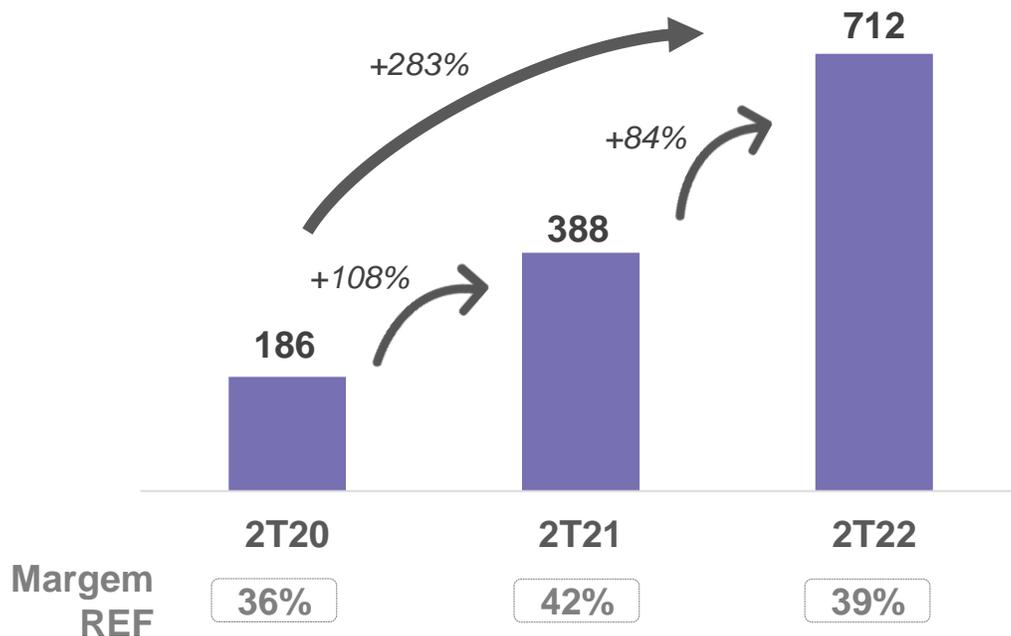
✓ Lucro Bruto 4% melhor vs. 2T21 e 50% superior na comparação semestral de 6M22 vs. 6M21.

✓ Margem bruta influenciada pela pressão inflacionária de insumos, com impacto principalmente em concreto e diesel.

Empreendimentos 2019+

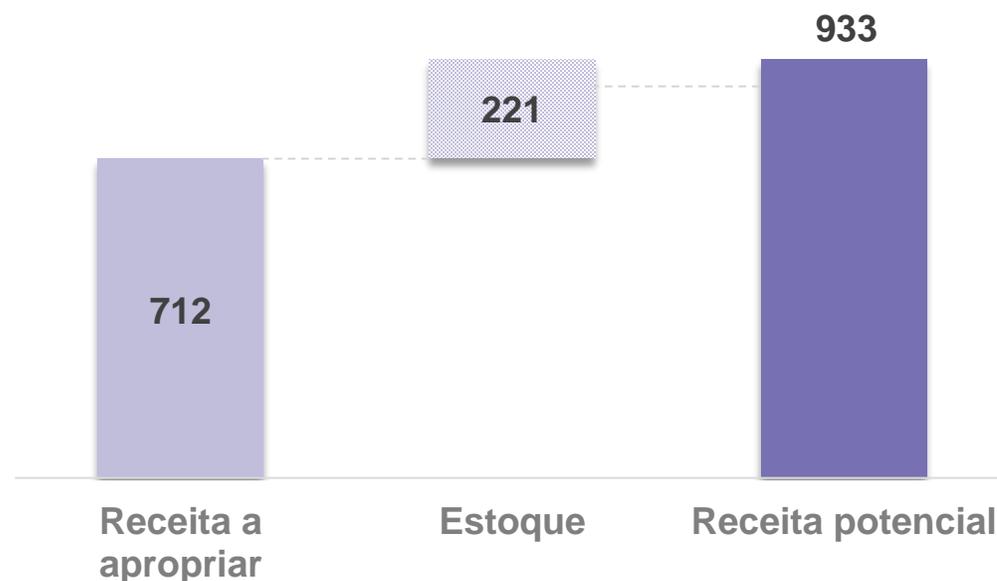
Receita a Apropriar (REF)

R\$ milhões



Receita Potencial

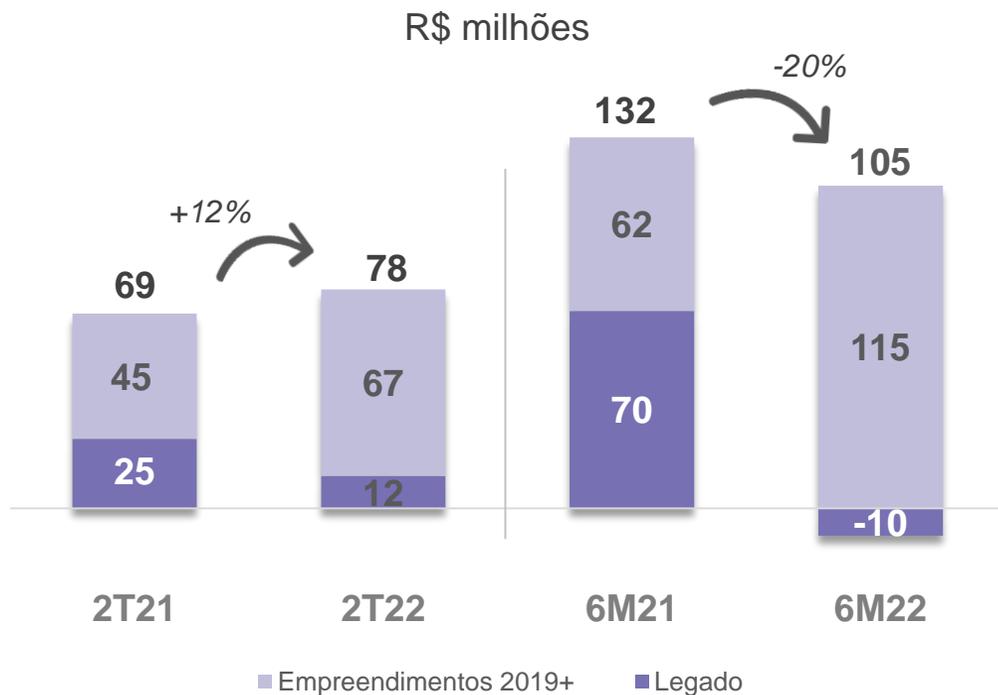
R\$ milhões



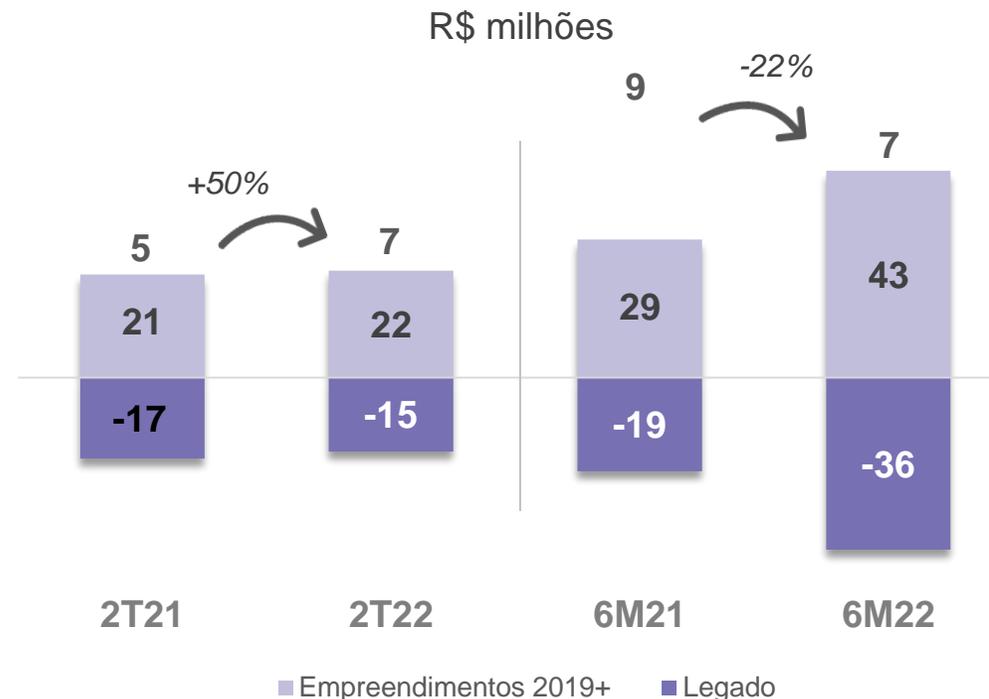
- ✓ Receita a reconhecer de R\$ 712 milhões, com margem (REF) de 39% e potencial total de receita de R\$ 933 milhões;
- ✓ Estoque de empreendimentos 2019+ disponível para venda de R\$ 221 milhões;
- ✓ IPCA e juros futuros a incorrer não estão contabilizados na receita REF.

Receita Líquida e Lucro Bruto

Receita Líquida



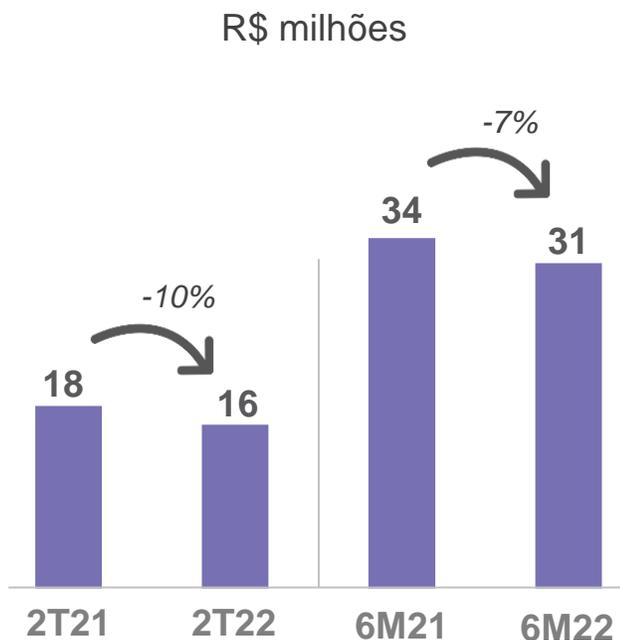
Lucro Bruto¹



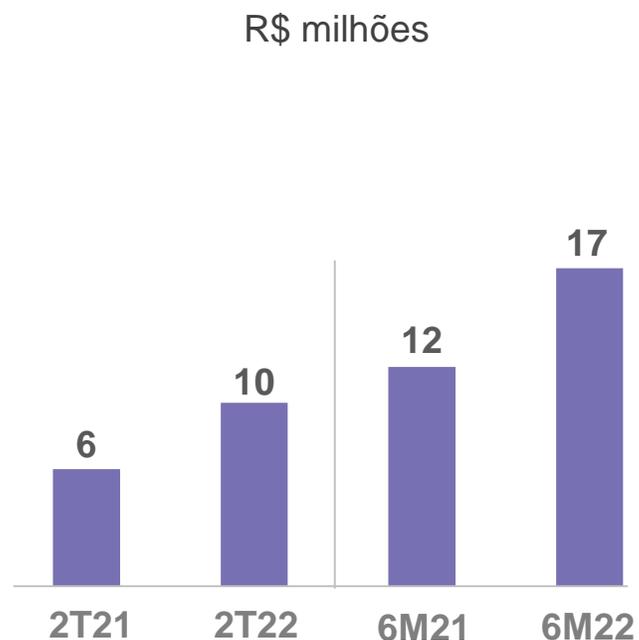
- ✓ *Receita Líquida 12% superior no 2T22 vs. 2T21 e 20% inferior na comparação semestral, impactada pelo legado e parcialmente compensada pelo aumento expressivo da participação dos empreendimentos 2019+;*
- ✓ *Empreendimentos do legado com VGV em estoque a comercializar de R\$ 166 milhões e POC de 100%.*

Despesas

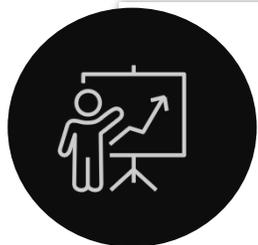
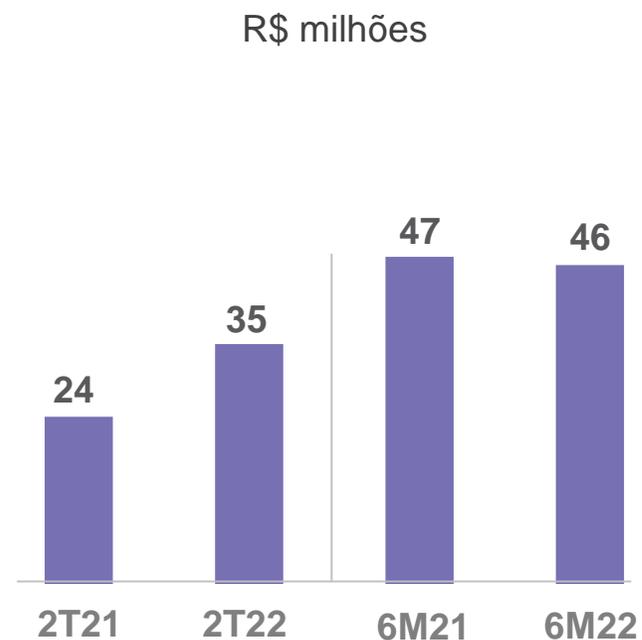
Despesas Administrativas Recorrentes⁽¹⁾



Despesas com Vendas



Outras Despesas Não Recorrentes⁽²⁾

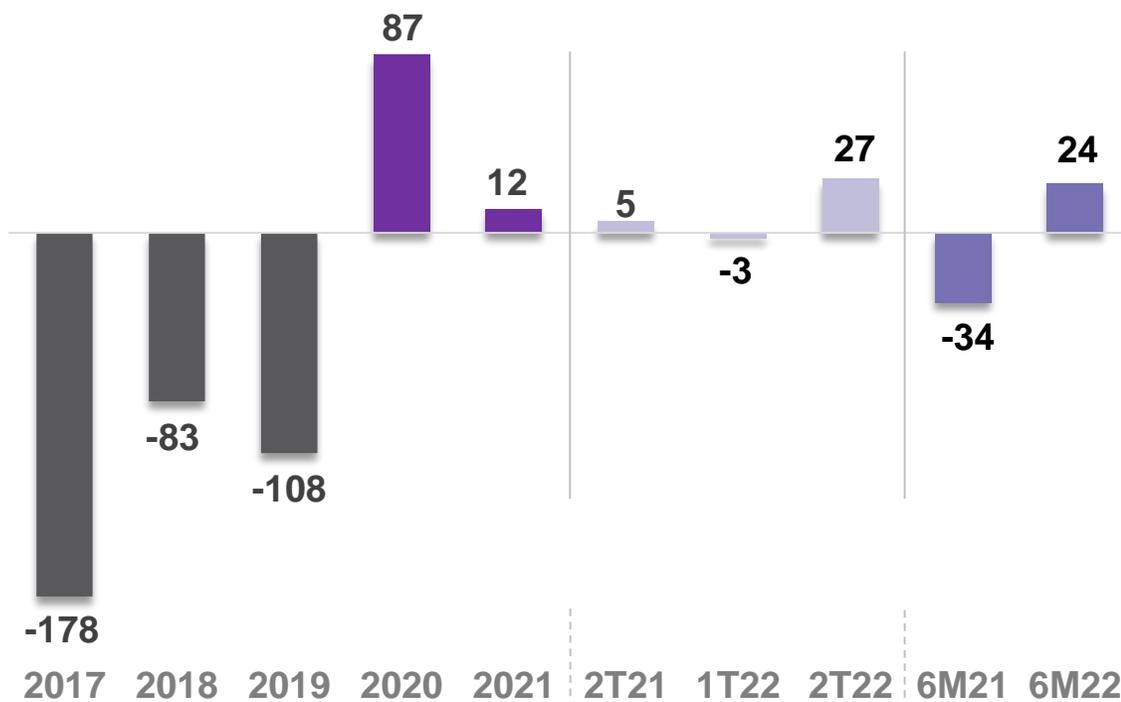


- ✓ Redução de 10% nas despesas administrativas recorrentes do 2T22 vs 2T21 e de 7% na comparação semestral, refletindo movimento consistente de redução de G&A;
- ✓ Companhia possui plano detalhado de redução de G&A para os próximos meses, com ações de efeito imediato, colaborando para uma empresa mais leve e eficiente.

(1) Despesas Administrativas não recorrentes de R\$ 5,6 milhões no 2T21 e R\$ 11,6 milhões em 6M21 incluem despesas com remuneração variável e mudança de escritório; (2) Outras despesas não recorrentes incluem provisão para contingências e outras despesas referentes ao legado.

Geração de Caixa Operacional¹

R\$ milhões



✓ **Geração de caixa operacional no 2T22,** como reflexo do volume de vendas, intensificado pela entrada de caixa das vendas dos novos lançamentos.



✓ *Companhia segue em seu processo de solução do legado e adequação da estrutura de capital. Nesse sentido, divulgou 2 fatos relevantes nas datas abaixo:*

A) 12/04/2022: *Assinatura de acordo de capitalização/investimento, no qual um grupo de investidores se compromete a realizar um investimento na Companhia no valor mínimo de R\$ 130 milhões até R\$ 180 milhões¹. Ainda dentro do prazo para conclusão.*

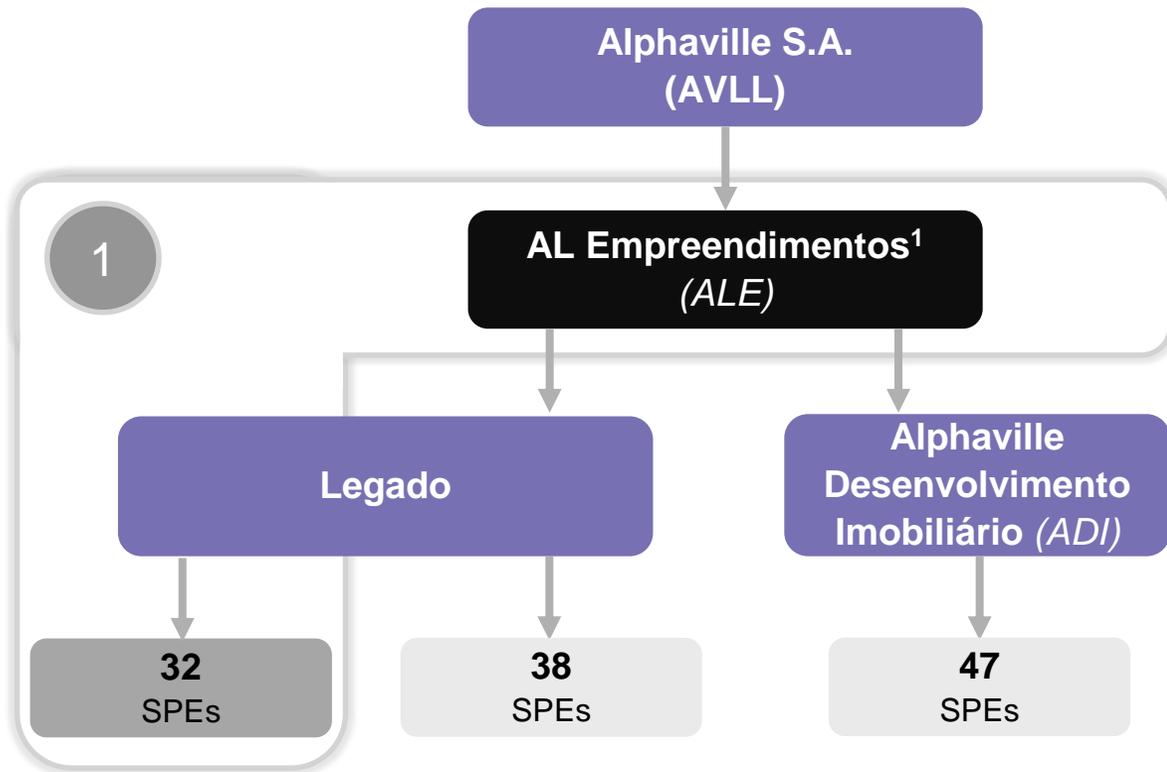
B) 30/05/2022: *Assinatura de acordo de investimento, no qual um investidor adquirirá, além da ALE, 32 sociedades detidas pela Companhia contendo determinados passivos operacionais decorrentes de seus lançamentos anteriores a 2019.*

➤ *Esta transação foi assinada nesta data e, a seguir, detalharemos a estrutura e impactos.*

Atualização Societária – Nova Transação

Importante: todos os números reportados são preliminares e poderão sofrer alterações até a data de fechamento definitivo da transação.

Estrutura Societária Pré Transação



1

Transação: Venda da ALE + SPEs

- ✓ AVLL vende a ALE + 32 SPEs do legado;
- ✓ A operação se dará pelo ingresso de novo investidor que adquirirá tais SPEs e terá seu crédito convertido em ações da AVLL, a partir de aumento de capital;
- ✓ AVLL mantém o direito e obrigações relativas aos ativos e passivos não relacionados à determinadas contingências e distratos;
- ✓ O valor estimado da transação é de R\$ 217 milhões, referentes a determinados passivos operacionais.

Atualização Societária – Nova Transação

Importante: todos os números reportados são preliminares e poderão sofrer alterações até a data de fechamento definitivo da transação.



Condições da Transação

- ✓ *A transação foi assinada nesta data e deve ser concluída em 90 dias, após o cumprimento das seguintes condições:*
 - ✓ *Obtenção de consentimento de terceiros;*
 - ✓ *Demais condições suspensivas usuais em operações desta natureza.*

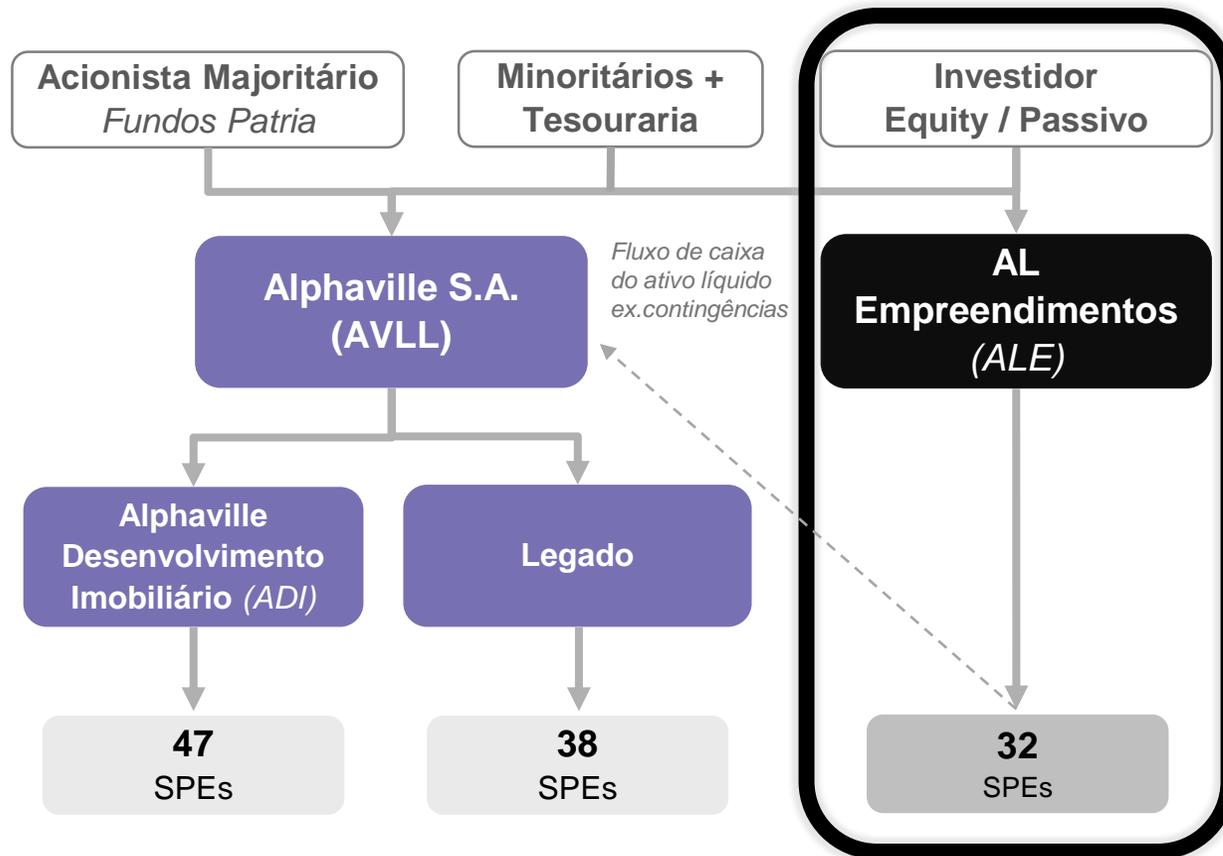
- ✓ *No âmbito do aumento de capital a realizar, a Companhia oferecerá um bônus de subscrição como vantagem adicional a todos os subscritores.*
 - ✓ *Preço de exercício atrelado ao valor dos lançamentos nos próximos 12 meses¹;*
 - ✓ *Bônus exercível em janelas trimestrais por 24 meses, após o fim dos 12 meses acima citados.*

- ✓ *Lock-up mínimo de 4 meses das ações recebidas pelo investidor.*
 - ✓ *Após esse período, 40% das ações serão liberadas e as ações remanescentes terão liberação gradual, conforme liquidação de passivos.*

Atualização Societária – Nova Transação

Importante: todos os números reportados são preliminares e poderão sofrer alterações até a data de fechamento definitivo da transação.

Estrutura Societária Pós Transação



Impactos da Transação

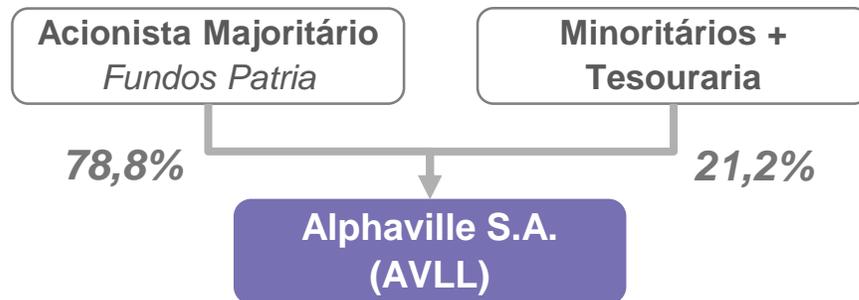
- ✓ **Retirada de parcela relevante de contingências da Companhia;**
- ✓ **Redução significativa de passivos oriundos de distratos;**
- ✓ **Redução do impacto do legado, marcando novo momento nos resultados operacionais da Companhia;**
- ✓ **Foco do management e time no core business: concepção e execução de novos projetos.**

Atualização Societária – Nova Transação

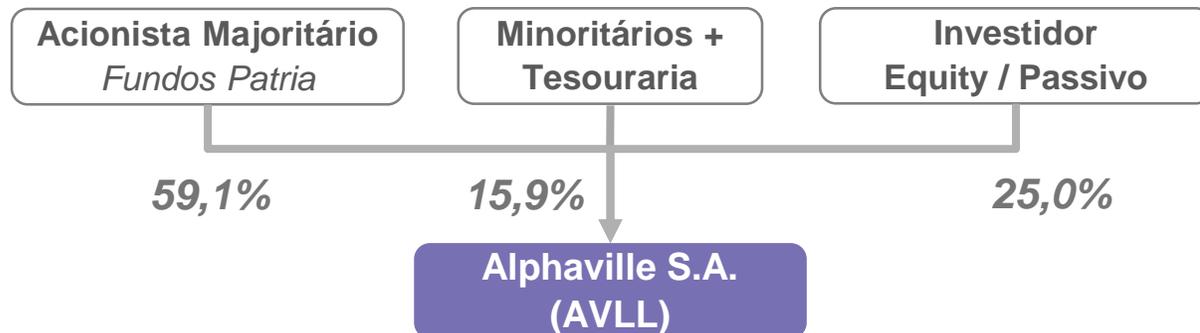
Importante: todos os números reportados são preliminares e poderão sofrer alterações até a data de fechamento definitivo da transação.

Composição de Capital

Pré Aumento de Capital



Após Aumento de Capital



Aumento de Capital

- ✓ Aumento de capital via subscrição de novas ações ao preço de **R\$ 29,00/ ação**;
- ✓ Após o fechamento da transação, o novo investidor passará a deter **25,0% da AVLL**;
- ✓ Investidor receberá bônus de subscrição para ser exercido a partir de 12 meses após efetivação do aumento de capital e trimestralmente em até 24 meses.

A tropical resort scene featuring a swimming pool with lounge chairs, a wooden deck, and a row of palm trees in the background under a clear blue sky. The scene is partially obscured by a dark semi-transparent overlay containing text.

OBRIGADO

Contate Relações com Investidores

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

Email: ri@alphaville.com.br

+55 (11) 3030-5114