

alphaville S/A

DESTAQUES 3T24 e 9M24

Alphaville alcança um EBITDA de R\$ 62 milhões no trimestre e R\$ 112 milhões no acumulado de 2024

- **Evolução Vendas e otimização do estoque:**
 - As vendas brutas de estoque somaram R\$ 90 milhões no %AVLL no 3T24, representando um crescimento de 60% em relação ao 3T23, com um acumulado de R\$ 277 milhões no ano (54% acima do 9M23);
 - O VSO atingiu 17% no 3T24, contra 12% no mesmo período de 2023, encerrando o trimestre com um estoque de R\$ 565 milhões no %AVLL.
- **Entrega do empreendimento Terras Alpha Nova Esplanada:** VGV total de R\$ 117 milhões (R\$ 70 milhões %AVLL);
- **Crescimento contínuo da Receita e do Lucro Bruto:**
 - Receita Líquida atingiu R\$ 190 milhões no 3T24, 56% superior ao 3T23, e R\$ 444 milhões no 9M24, 46% superior ao mesmo período de 2023;
 - Lucro Bruto de R\$ 76 milhões, crescimento de 76% versus 3T23; no acumulado do ano R\$ 176 milhões, 65% superior a 9M23 e margem bruta de 40%, 5p.p. superior a 9M23;
- **Eficiência Operacional e Redução de Despesas:** Redução de 49% nas despesas gerais e administrativas frente ao mesmo período do ano anterior, atingindo R\$ 10 milhões; já no acumulado do ano, essa redução de 31%, atingindo R\$ 33 milhões;
- **Resultado operacional:** EBITDA de R\$ 62 milhões, com margem de 32% no 3T24 versus R\$ 4 milhões no 3T23. No 9M24, EBITDA totalizou R\$112 milhões e margem de 25% versus um resultado negativo de R\$ 164 milhões em 9M23;
- **Rentabilidade da Receita REF:** Receita REF de R\$ 1 bilhão com margem de 44%;
- **Liquidez:**
 - Redução de 69% da Dívida líquida de R\$ 895 milhões no 3T23 para R\$ 281 milhões no 3T24;
 - Posição de caixa total de R\$ 261 milhões.

RELEASE
DE RESULTADOS

3T24

RELEASE DE RESULTADOS
3T24

WEBCAST 3T24

EM PORTUGUÊS

18 de novembro de 2024

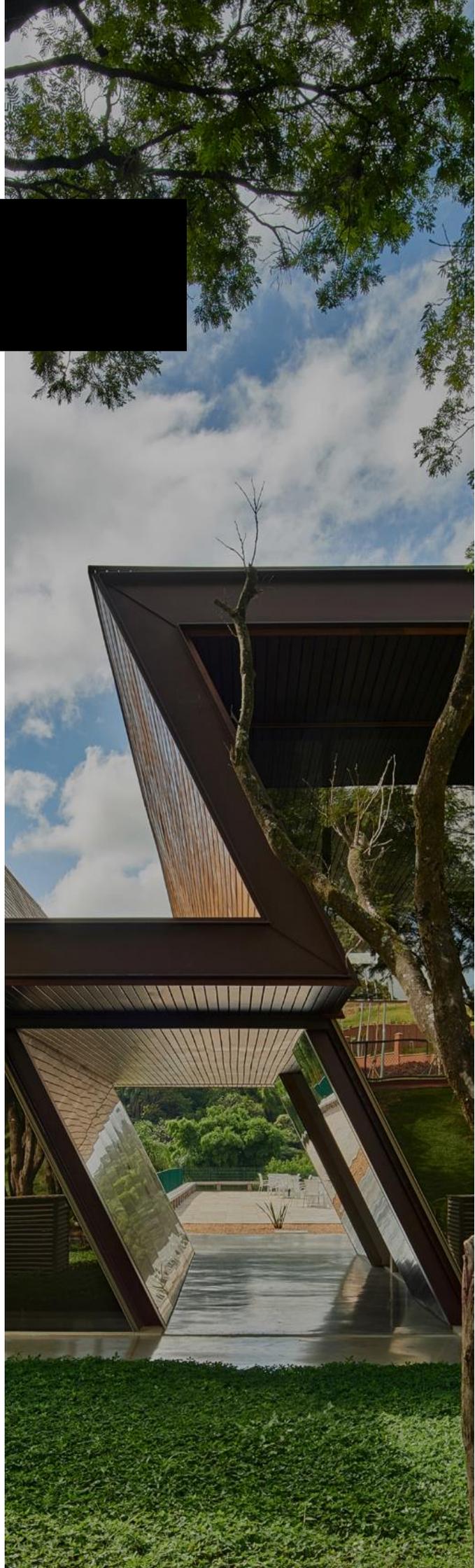
[10:00 \(horário de Brasília\)](#)

[Webcast – Link](#)



SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
SUMÁRIO EXECUTIVO	6
INDICADORES OPERACIONAIS	8
INDICADORES FINANCEIROS.....	14
GLOSSÁRIO	20
ANEXOS	23



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2024, a companhia apresentou sólidos resultados operacionais, com expressivo crescimento da receita e lucro bruto, aliado a uma gestão diligente em relação a custos e despesas, reforçando seu compromisso com a busca contínua por eficiência operacional.

Com o olhar voltado especialmente para a gestão dos estoques, no 3T24 suas vendas brutas totalizaram R\$90 milhões %AVLL, apresentando um crescimento de 60% em comparação ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano, as vendas brutas de estoque somaram R\$ 277 milhões %AVLL, 54% superiores em relação ao 9M23. Como consequência, houve uma evolução de 5 pontos percentuais na VSO do trimestre (17% em 3T24 versus 12% em 3T23), e 10 pontos percentuais no acumulado do ano (38% em 9M24 versus 28% em 9M23). Vale destacar que as vendas totais sofreram uma redução de 13%, refletindo a ausência de lançamentos no período.

Experimentamos um crescimento expressivo da receita líquida, alcançando R\$ 190 milhões no 3T24, um aumento de 56% em relação ao 3T23, fruto da evolução do andamento de obras. O Lucro Bruto atingiu R\$ 76 milhões, contra R\$ 43 milhões no mesmo período de 2023. No acumulado do ano, a companhia registrou uma receita líquida de R\$ 444 milhões, 46% acima dos R\$ 303 milhões registrados nos primeiros nove meses de 2023, e um Lucro Bruto de R\$ 176 milhões, em comparação a R\$ 107 milhões em 9M23. A Margem Bruta, por sua vez, apresentou um aumento de 5p.p., alcançando 40% em comparação a 35% em 9M23.

Realizamos a entrega do empreendimento Terras Nova Esplanada, localizado no município de Votorantim, região metropolitana de Sorocaba no estado de São Paulo, que conta com 598 lotes e VGV de R\$ 70 milhões no %AVLL, distribuídos em 614 mil m².

Destacamos também a evolução do EBITDA da companhia que registrou R\$ 62 milhões no 3T24, versus R\$ 4 milhões apresentados no mesmo período de 2023, e um aumento de 77% quando comparado com 2T24, que por sua vez registrou R\$ 34 milhões. No acumulado de nove meses, o EBITDA foi de R\$ 112 milhões, em comparação a um resultado negativo de R\$ 164 milhões. Tal evolução reforça quão acertada se encontra nossa busca pela eficiência operacional, apresentando também uma redução de 49% em despesas administrativas versus 3T23, e uma diminuição de 31% no comparativo de 9M24 com 9M23.

Como consequência de todo esse desempenho operacional e financeiro, apresentamos um lucro líquido positivo pelo terceiro trimestre consecutivo, com R\$ 11 milhões versus um resultado negativo de R\$ 120 milhões no 3T23 e 116% maior que o trimestre anterior, que foi de R\$ 5 milhões.

A receita REF se manteve no patamar de R\$ 1 bilhão, com uma margem REF de 44% e um VGV em estoque de R\$ 565 milhões, garantindo uma receita potencial a ser reconhecida de R\$ 1,5 bilhão.

No final do trimestre, a posição de caixa da empresa se manteve sólida atingindo R\$ 261 milhões, 94% maior em relação ao mesmo período do ano passado, que foi de R\$ 135 milhões. A dívida líquida¹ fechou o trimestre em R\$ 281 milhões, apresentando redução significativa de 69% ao longo dos últimos nove meses quando comparado com o ano anterior, evidenciando nosso compromisso com a disciplina financeira e a melhoria contínua da estrutura de capital.

Dessa forma, ressalta-se o nosso compromisso com a adoção de uma postura cautelosa e diligente diante dos desafios que ainda estão por vir, vale destacar que continuamos trabalhando para evolução dos indicadores econômicos, financeiros e operacionais da companhia, com foco total em entregar os melhores resultados aos nossos acionistas.

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 Desconsidera securitizações de recebíveis de 4^a e 8^a emissão no valor de R\$ 63 milhões e ajuste a valor presente da debênture;



SUMÁRIO EXECUTIVO

Indicadores Operacionais

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

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Landbank								
Landbank Total (R\$ bilhões)	38	41	-7%	38	-1%	38	41	-7%
Landbank %AVLL (R\$ bilhões)	22	23	-7%	22	0%	22	23	-7%
Lançamentos								
Empreendimentos Lançados	0	2	-100%	0	n/a	0	5	-100%
VGV Lançado Total	0	1.547	-100%	0	n/a	0	1.898	-100%
VGV Lançado %AVLL	0	438	-100%	0	n/a	0	638	-100%
# Lotes Lançados	0	1.254	-100%	0	n/a	0	1.841	-100%
Vendas Totais								
Vendas Brutas - VGV Total	239	143	67%	200	19%	580	540	7%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	90	89	0%	98	-9%	277	319	-13%
# Lotes Vendidos	271	321	-16%	326	-17%	833	1.287	-35%
VSO de Vendas (# Lotes)	17%	12%	5 p.p.	14%	3 p.p.	38%	32%	6 p.p.
Vendas de Lançamentos								
Vendas Brutas - VGV Total	0	56	-100%	0	n/a	0	250	-100%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	0	33	-100%	0	n/a	0	139	-100%
# Lotes Vendidos	0	118	-100%	0	n/a	0	551	-100%
VSO de Vendas (# Lotes)	n/a	13%	n/a	n/a	n/a	n/a	40%	n/a
Vendas de Estoque								
Vendas Brutas - VGV Total	239	87	173%	200	19%	580	290	100%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	90	56	60%	98	-9%	277	180	54%
<i>Empreendimentos 2019+</i>	89	44	102%	98	-9%	275	146	88%
<i>Empreendimentos 2018-</i>	0	12	-98%	0	-26%	2	34	-93%
# Lotes Vendidos	271	203	33%	326	-17%	833	736	13%
VSO de Vendas (#Lotes)	17%	12%	5 p.p.	14%	3 p.p.	38%	28%	10 p.p.
Venda Líquida e Distrato								
VGV Distratado %AVLL	3	5	-43%	7	-55%	21	36	-42%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	87	84	3%	91	-5%	256	283	-9%

Indicadores Financeiros

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

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Demonstração de Resultados								
Receita Líquida	190	122	56%	146	31%	444	303	46%
Lucro Bruto Ajustado	76	43	76%	57	33%	176	107	65%
Margem Bruta Ajustada	40%	35%	5 p.p.	39%	1 p.p.	40%	35%	5 p.p.
Despesas Administrativas	10	19	-49%	11	-11%	33	48	-31%
Despesas com Vendas	8	7	6%	6	41%	20	23	-15%
Outras Despesas Não Recorrentes	-4	14	n/a	6	n/a	10	202	-95%
<i>Venda subsidiária (SPE's 2018-)</i>	0	0	n/a	0	n/a	0	176	-100%
<i>Operações Destinadas à Venda</i>	0	0	n/a	0	n/a	3	0	n/a
<i>Contingências</i>	-6	14	n/a	4	n/a	1	23	-94%
<i>Outros</i>	3	0	3401%	2	48%	5	4	34%
EBITDA	62	4	1527%	35	77%	112	-164	n/a
<i>Margem EBITDA (%)</i>	32%	3%	30 p.p.	24%	9 p.p.	25%	n/a	25 p.p.
EBITDA ajustado	61	4	1523%	35	75%	115	11	931%
<i>Margem EBITDA ajustado(%)</i>	32%	3%	30 p.p.	24%	9 p.p.	26%	4%	23 p.p.
Resultado Financeiro	-41	-73	n/a	-23	n/a	4	-196	n/a
Resultado Líquido	11	-120	n/a	5	116%	68	-421	n/a
<i>Margem Líquida (%)</i>	6%	n/a	6 p.p.	3%	3 p.p.	15%	n/a	15 p.p.
Resultado Líquido ajustado	10	-75	n/a	5	95%	71	-201	n/a
<i>Margem Líquida ajustada(%)</i>	5%	n/a	5 p.p.	4%	2 p.p.	16%	n/a	16 p.p.
Outros Indicadores								
Fluxo de Caixa Operacional	-28	-3	n/a	3	n/a	-30	18	n/a
Dívida Bruta²	542	1.030	-47%	502	8%	542	1.030	-47%
Dívida Líquida	281	895	-69%	208	35%	281	895	-69%

² Desconsidera securitizações de recebíveis de 4ª e 8ª emissão no valor de R\$ 63 milhões e ajuste a valor presente da debênture;

INDICADORES OPERACIONAIS



Landbank³

(R\$ bilhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Landbank Total	38	41	-7%	38	-1%	38	41	-7%
Landbank %AVLL	22	23	-7%	22	0%	22	23	-7%

- O landbank da Alphaville é composto por terrenos destinados ao potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados amparados por contratos de parceria;
- A Alphaville tem no 3T24 uma posição de LandBank total de R\$ 38 bilhões, sendo R\$ 22 bilhões no %AVLL, posição de estabilidade frente o trimestre anterior

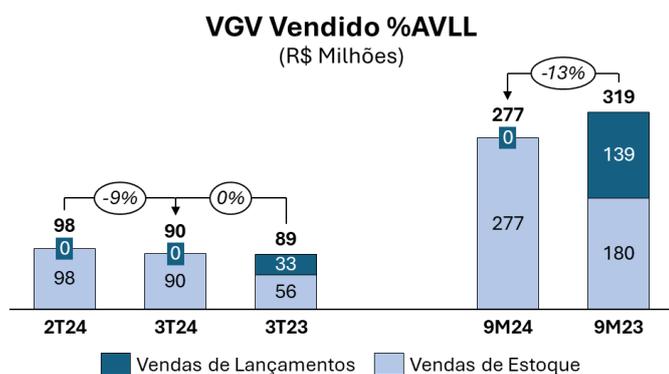
Lançamentos

No terceiro trimestre deste ano, a Companhia não lançou projetos, no entanto, estamos trabalhando nos lançamentos planejados para o ano. Nosso objetivo é garantir que esses lançamentos ocorram no melhor momento de mercado possível, alinhados com as demandas, e dentro dos padrões de qualidade que são característicos da marca Alphaville. Reforçamos que a companhia não divulga *guidance*.

³ Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Vendas e VSO

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Vendas Totais								
Vendas Brutas - VGV Total	239	143	67%	200	19%	580	540	7%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	90	89	0%	98	-9%	277	319	-13%
# Lotes Vendidos	271	321	-16%	326	-17%	833	1.287	-35%
VSO de Vendas (# Lotes)	17%	12%	5 p.p.	14%	3 p.p.	38%	32%	6 p.p.
Vendas de Lançamentos								
Vendas Brutas - VGV Total	0	56	-100%	0	n/a	0	250	-100%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	0	33	-100%	0	n/a	0	139	-100%
# Lotes Vendidos	0	118	-100%	0	n/a	0	551	-100%
VSO de Vendas (# Lotes)	n/a	13%	n/a	n/a	n/a	n/a	40%	n/a
Vendas de Estoque								
Vendas Brutas - VGV Total	239	87	173%	200	19%	580	290	100%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	90	56	60%	98	-9%	277	180	54%
# Lotes Vendidos	271	203	33%	326	-17%	833	736	13%
VSO de Vendas (#Lotes)	17%	12%	5 p.p.	14%	3 p.p.	38%	28%	10 p.p.



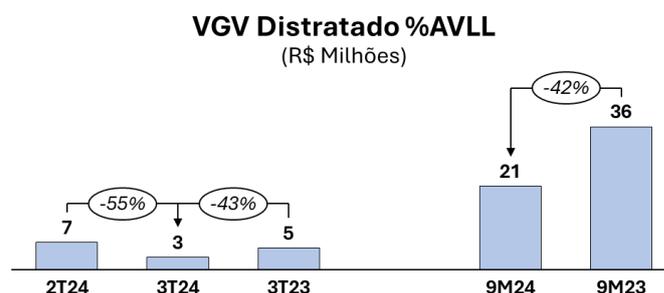
- As vendas de estoque no trimestre foram de R\$ 90 milhões no % AVLL, sendo 60% superior ao mesmo trimestre do ano anterior e 9% inferior ao trimestre anterior. No 9M24, as vendas de estoque registraram um aumento de 54% versus o mesmo período de 2023. Ao considerar a visão acumulada das vendas totais, o 9M24 foi 13% inferior em relação ao 9M23, decorrente da ausência de lançamentos no período;

- Em termos de VSO, houve uma evolução de 5 pontos percentuais na VSO do trimestre (17% em 3T24 versus 12% em 3T23), e 10 pontos percentuais no acumulado do ano (38% em 9M24 versus 28% em 9M23);

Distratos

(R\$ milhões / #Lotes)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
VGV Distratado %AVLL	3	5	-43%	7	-55%	21	36	-42%
Lotes Distratados (# Lotes)	11	26	-58%	27	-59%	65	174	-63%
Lotes Revendidos (# Lotes)	10	23	-57%	23	-57%	50	125	-60%
% Revenda / Distratos	91%	88%	3 p.p.	85%	6 p.p.	77%	72%	6 p.p.

- O VGV distratado no trimestre foi de R\$ 3 milhões, uma queda de 55% frente ao trimestre anterior e 43% inferior ao 3T23. Na visão acumulada atingiu-se R\$ 21 milhões, 42% inferior ao mesmo período do ano anterior.



Cancelamento de Projeto

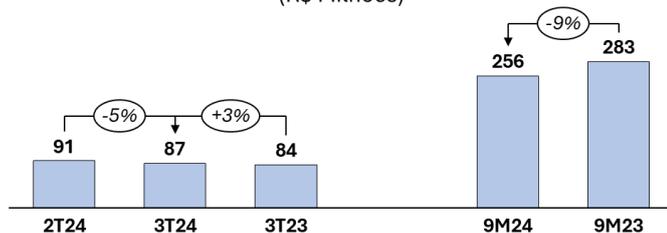
O mercado imobiliário na região Aracajú não respondeu como o esperado ao modelo de comercialização dos projetos Alphaville (Parcelamento máximo de 36 meses com alienação fiduciária), o que impactou diretamente a demanda pela aquisição de lotes. Diante deste cenário, optamos pela desistência da incorporação do projeto Alphaville Aracajú.

O empreendimento tinha VGV de R\$ 149 milhões no %AVLL, VSO acumulada de 20% após aproximadamente um ano de seu lançamento e as obras ainda não iniciadas. O impacto contábil nos resultados do período é de R\$ 1,2 milhão. Operacionalmente houve baixa de R\$ 25,8 milhões na carteira de recebíveis e R\$ 84 milhões da posição de estoque.

Vendas Líquidas

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Vendas Brutas - VGV %AVLL	90	89	0%	98	-9%	277	319	-13%
VGV Distratado %AVLL	3	5	-43%	7	-55%	21	36	-42%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	87	84	3%	91	-5%	256	283	-9%

Venda Líquida %AVLL
(R\$ Milhões)

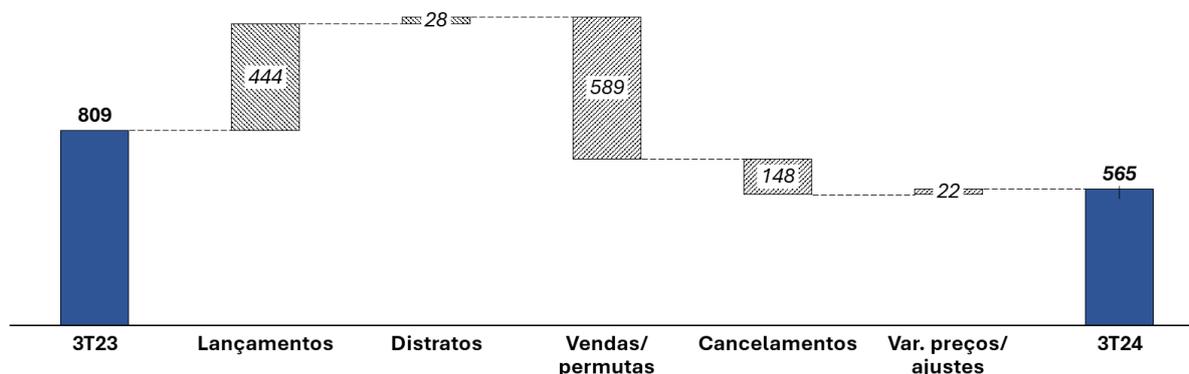


- Como decorrência dos indicadores de vendas brutas e distratos mencionados anteriormente, o terceiro trimestre registrou vendas líquidas no mesmo patamar do mesmo período do ano anterior, já o acumulado do ano foi 9% inferior em relação ao 9M23, devido a ausência de lançamentos no ano.

Estoque

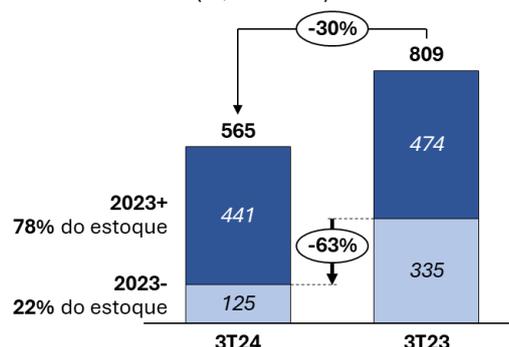
(R\$ milhões/#Lotes)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	565	809	-30%	784	-28%	565	809	-30%
Empreendimentos 2023	441	474	-7%	629	-30%	441	474	-7%
Empreendimentos 2022	81	260	-69%	110	-26%	81	260	-69%
Empreendimentos 2019 a 2021	19	39	-51%	20	-6%	19	39	-51%
Empreendimentos 2018-	25	37	-31%	25	1%	25	37	-31%
Estoque EoP (#Lotes)	1.346	2.407	-44%	1.853	-27%	1.346	2.407	-44%
Empreendimentos 2023	861	980	-12%	1.241	-31%	861	980	-12%
Empreendimentos 2022	380	344	10%	500	-24%	380	344	10%
Empreendimentos 2019 a 2021	89	185	-52%	97	-8%	89	185	-52%
Empreendimentos 2018-	16	41	-61%	15	7%	16	41	-61%
Lotes Residenciais	1.218	2.223	-35%	1.710	-15%	1.218	2.223	-35%
Lotes Comerciais e Multi	128	184	-30%	143	-10%	128	184	-30%
Lotes Estoque Vendidos (#Lotes)	271	203	33%	326	-17%	833	203	13%

Estoque EoP %AVLL
(R\$ milhões)



- O estoque ao final do 3T24 totaliza um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 565 milhões %AVLL;
- Em comparação com o trimestre anterior nota-se uma redução de 28% do número de lotes em estoque, e uma redução de 30% frente ao mesmo período do ano anterior;
- A posição de estoque foi impactada também pelo cancelamento do Alphaville Aracajú, conforme gráfico acima;

Abertura Safras Estoque %AVLL
(R\$ Milhões)



Entregas realizadas e Canteiros Ativos

Empreendimento	Cidade	#Lotes	Entrega Prevista
Entregas Realizadas			
Alphaville Guarapari - Res.3	Guarapari / ES	58	Realizada em 1T24
Jardim Alpha Ponta Grossa	Ponta Grossa / PR	449	Realizada em 1T24
Terras Alpha Cascavel	Cascavel / PR	599	Realizada em 2T24
Terras Alpha Nova Esplanada	Votorantim / SP	598	Realizada em 3T24
Obras em Andamento			
Alphaville Ceará 4	Eusébio / CE	444	2024
Alphaville Guarajuba 2A	Camaçari / BA	170	2024
Alphaville Guarajuba 2B	Camaçari / BA	72	2024
Terras Alphaville Ceará 5	Eusébio / CE	663	2025
Terras Alpha Uberaba	Uberaba / MG	465	2025
Terras Alpha Campo Grande	Campo Grande / MS	420	2025
Alphaville Dom Pedro 0	Campinas / SP	389	2025
Reserva Alpha Dom Pedro 0	Campinas / SP	42	2025
Ceará Comercial 6	Eusébio / CE	42	2025
Terras Alpha Cascavel 2	Cascavel / PR	508	2026
Terras Alphaville Teresina 2	Teresina / PI	502	2026
Alphaville Piauí	Teresina / PI	489	2026
Alphaville Paraná	Campo Largo / PR	487	2026
Terras Alpha Ribeirão Preto	Ribeirão Preto / SP	457	2026
Terras Alpha Betim	Betim / MG	396	2026
Alphaville Guarajuba 3	Camaçari / BA	80	2026
Parque Alphaville Campinas	Campinas / SP	797	2027
Alphaville Ceará 5	Eusébio / CE	506	2027

Terras Alpha Nova Esplanada

Em agosto deste ano ocorreu a Assembleia Geral Ordinária (AGO) que consolidou a entrega do Terras Alpha Nova Esplanada. Lançado em dezembro de 2020, é o quinto residencial entregue no município de Votorantim, região metropolitana de Sorocaba no estado de São Paulo. Após 4 empreendimentos Alphaville, este foi o primeiro produto Terras.

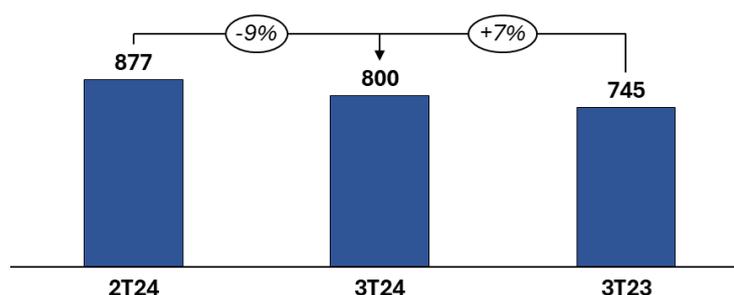
O residencial consolida a presença da companhia em Votorantim contendo 614.176,38 m² de área total, 598 lotes residenciais e 2 lotes de uso misto. São 180mil m² de área verdes preservadas e edificações como portaria, bloco de apoio e clube house com um programa completo

Terras Alpha Nova Esplanada tem VGV total de R\$ 117 milhões (R\$ 70 milhões %AVLL), e na sua entrega tem todos os seus lotes vendidos.

Carteira de Recebíveis⁴

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Carteira de Recebíveis	800	745	7%	877	-9%	800	745	7%

- Ao término do 3T24, a carteira de recebíveis da Companhia atingiu o montante de R\$ 800 milhões, 7% superior ao mesmo período do ano anterior e 8% inferior ao trimestre anterior.



⁴ 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.

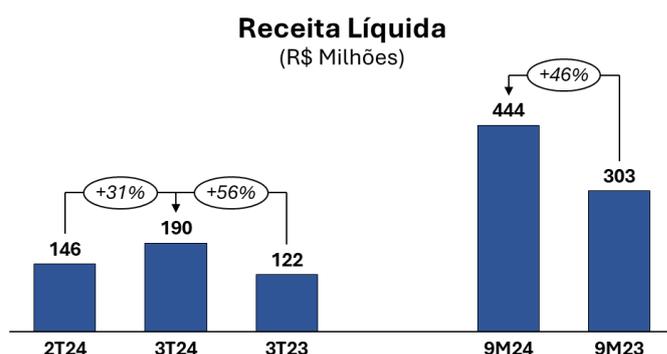
INDICADORES FINANCEIROS



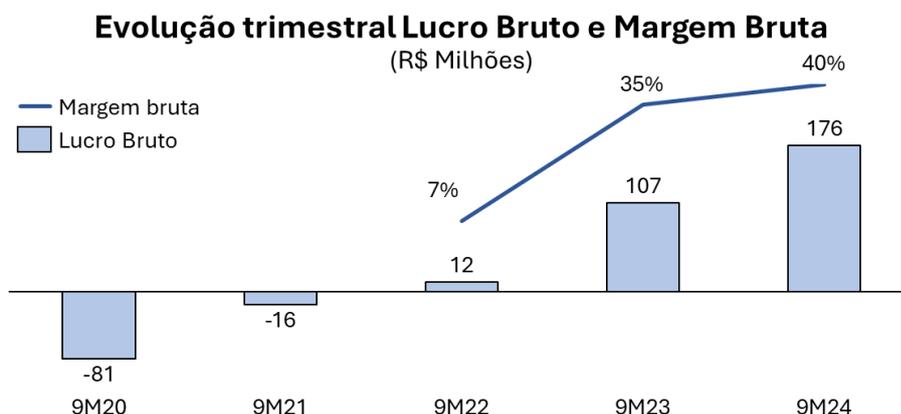
Receita Líquida e Margem Bruta

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Receita Líquida	190	122	56%	146	31%	444	303	46%
Lucro Bruto	74	43	72%	57	29%	174	106	64%
Juros Capitalizados	0	0	n/a	0	n/a	0	-0	n/a
Amortização de Mais Valia	0	0	-98%	0	-64%	0	1	-94%
Custo Financeiro	2	0	n/a	0	n/a	2	0	n/a
Lucro Bruto ajustado	76	43	76%	57	33%	176	107	65%
Margem Bruta Ajustada	40%	35%	5 p.p.	39%	1 p.p.	40%	35%	5 p.p.

- A receita líquida total da Companhia no acumulado anual alcançou R\$ 444 milhões, marcando um aumento de 46% em relação ao mesmo período de 2023, que registrou R\$ 303 milhões. Na visão trimestral obtivemos uma receita líquida no 3T24 que foi 56% superior ao 3T23 e 31% superior ao trimestre anterior;



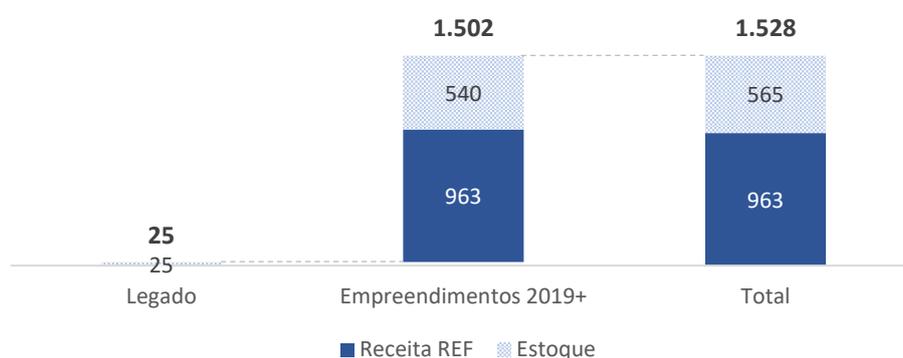
- O lucro bruto apresentou um aumento de 65% no acumulado anual, alcançando R\$ 176 milhões no 9M24, comparado com os R\$ 107 milhões registrados no 9M23;
- A margem bruta da Companhia atingiu 40% no 9M24, em comparação com 35% no 9M23, principalmente devido à maior apropriação de receita nos projetos 2019+.



Adicionalmente, destacamos que o volume de receita a reconhecer (Receita REF) totalizou, ao final do 3T24, cerca de R\$ 1 bilhão com margem REF de 44%.

Ao considerarmos a receita a apropriar total e o estoque de empreendimentos lançados, a Alphaville possui receita potencial a apropriar de R\$ 1,5 bilhão nos próximos anos.

Receita Bruta Potencial a Apropriar (R\$ Milhões)



POC

100%

59%

Despesas Administrativas

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Despesas Administrativas	10	19	-49%	11	-11%	33	48	-31%
% Despesas/Vendas	4%	10%	-6,2 p.p.	6%	n/a	6%	8%	-2,4 p.p.

- No 3T24, as despesas administrativas totalizaram R\$ 10 milhões, refletindo uma redução de 49% em termos nominais em comparação com o 3T23.
- Na visão acumulada observa-se uma redução de 31% frente ao mesmo período do ano anterior;
- Essas reduções, combinadas com a absorção da inflação no período, demonstram os resultados dos esforços contínuos em ganhar eficiência.

Despesas de Vendas

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Despesas com Vendas	8	7	6%	6	41%	20	23	-15%
Vendas totais (VGV Vendido)	239	143	67%	200	19%	580	540	7%
% Despesas/Vendas	3%	5%	-1,9 p.p.	3%	n/a	3%	4%	-0,9 p.p.

- No 9M24 as despesas com vendas somaram R\$ 20 milhões e no 9M23 somaram R\$ 23 milhões, queda de 15 %. Novamente demonstrando os esforços contínuos em ganho de eficiência.

Outras Despesas (Receitas) Operacionais

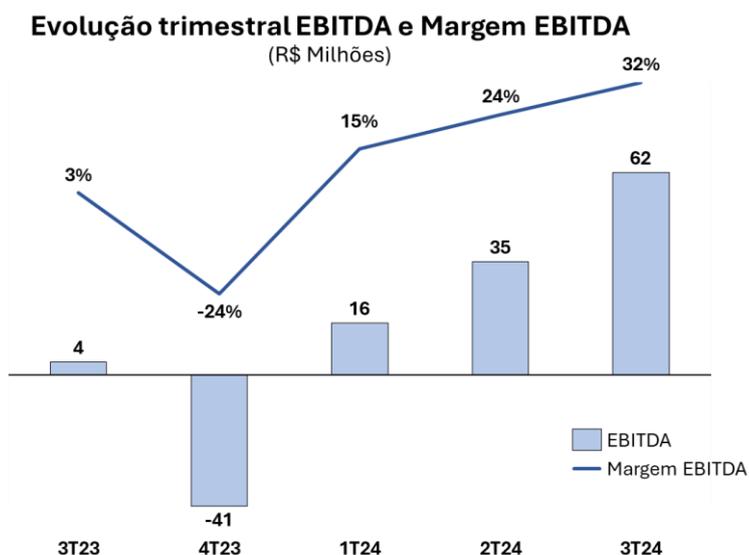
(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Outras despesas não recorrentes	-4	14	n/a	6	n/a	10	202	-95%
Venda subsidiária (SPE's 2018-)	0	0	n/a	0	n/a	0	176	-100%
Operações Destinadas à Venda	-0	0	n/a	0	n/a	3	0	n/a
Contingências	-6	14	n/a	4	n/a	1	23	-94%
Outros	3	0	3401%	2	48%	5	4	34%

- No 3T24, as despesas não recorrentes foram impactadas principalmente pela reversão de contingência de R\$ 6 milhões do período. No acumulado do ano totalizou uma despesa de R\$ 10 milhões, apresentando uma redução de 95% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

EBITDA

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Receita Líquida	190	122	56%	146	31%	444	303	46%
EBITDA	62	4	1527%	35	77%	112	-164	n/a
Margem EBITDA (%)	32%	3%	30 p.p.	24%	9 p.p.	25%	n/a	25 p.p.

- Como consequência dos indicadores apresentados, o EBITDA no 3T24 atingiu um resultado de R\$ 62 milhões versus R\$ 4 milhões no 3T23, além disso vale citar a margem, que atingiu 32%.
- Ao observar o histórico ao lado, nota-se que a companhia tem apresentado melhoria trimestre após trimestre, atingindo no 9M24 a marca de R\$ 112 milhões com margem de 25%, bem acima do ano anterior.



Resultado Financeiro

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Resultado Financeiro	-41	-73	n/a	-23	n/a	4	-196	n/a

- O resultado financeiro da Companhia no 9M24 soma R\$ 4 milhões, ante um resultado negativo de R\$ 196 milhões no 9M23, melhora de R\$ 200 milhões.
- A variação evidenciada deve-se principalmente a entrada de capital no mês de janeiro e a reestruturação da dívida da empresa.

Resultado Líquido

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Resultado Líquido	11	-120	n/a	5	116%	68	-421	n/a
Margem Líquida (%)	6%	n/a	6 p.p.	3%	3 p.p.	15%	n/a	15 p.p.

- A Companhia no 9M24 apresentou um resultado líquido de R\$ 68 milhões, ante um resultado negativo de R\$ 421 milhões no mesmo período do ano anterior.

- O resultado é reflexo da melhoria contínua de performance dos empreendimentos 2019+, reestruturação da dívida e entrada de capital.

Fluxo de Caixa Operacional

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Fluxo de Caixa Operacional	-28	-3	n/a	3	n/a	-30	18	n/a

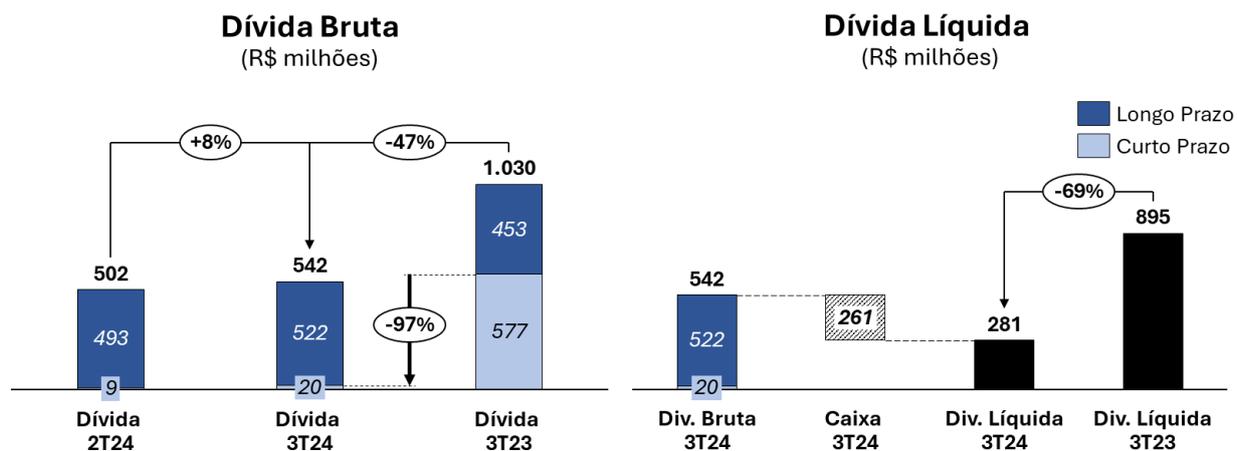
- Com aceleração no andamento das obras no trimestre, a Companhia apresentou consumo de caixa operacional de R\$ 28 milhões. Na visão acumulada apresentou consumo de R\$ 30 milhões.

Endividamento⁵

(R\$ milhões)	3T24	3T23	Var (%)	2T24	Var (%)	9M24	9M23	Var (%)
Dívida Bruta sem securitizações	542	1.030	-47%	502	8%	542	1.030	-47%
Disponibilidade de Caixa	261	135	94%	294	-11%	261	135	94%
Dívida Líquida	281	895	-69%	208	35%	281	895	-69%

- A dívida bruta da Alphaville, ao final do 3T24 somou R\$ 542 milhões, 47% inferior ao registrado no 3T23. A posição de caixa ao final do 3T24 foi de R\$ 261 milhões, 94% superior ao ano anterior. Somando dívida bruta ao caixa do período atingimos R\$ 281 milhões de dívida líquida, sendo ela 69% inferior ao reportado no ano anterior.
- Assim como citado anteriormente, as variações são decorrentes da reestruturação da dívida corporativa e da entrada de capital assinados em dezembro de 2023 e efetivados em janeiro de 2024.

⁵ Desconsidera securitizações de recebíveis de 4ª e 8ª emissão no valor de R\$ 63 milhões e ajuste a valor presente da debênture;





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 terreiros. 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, conseqüentemente, 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.

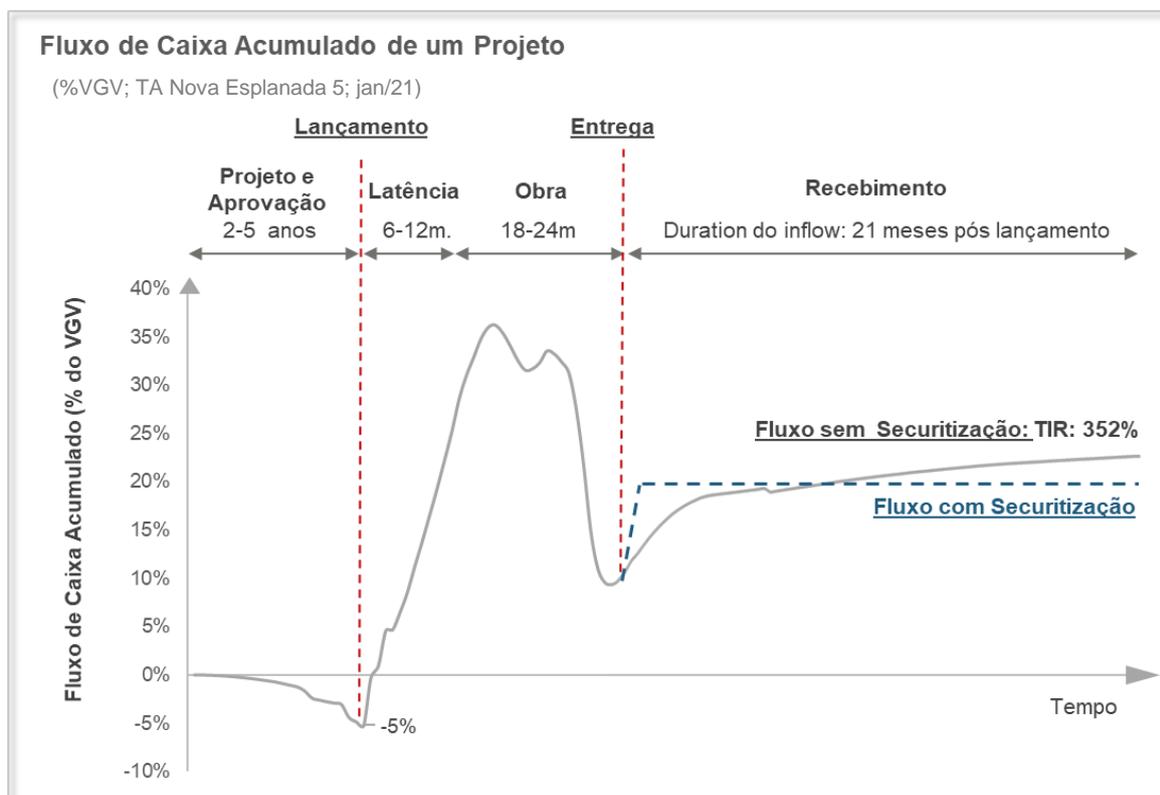
Do lado financeiro, este modelo é baseado em parceria imobiliária, na qual o proprietário da área concede à Alphaville o direito de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento em troca de um percentual de recebimentos futuros. Desta forma, a Companhia não realiza desembolso em dinheiro 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 os efeitos causados 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 (iv) 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 “2018-”, 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:

Eduardo Canônico

Leonardo Navarro

Paulo Rocha

João Paulo lenne Beteli

E-mail: ri@alphaville.com.br

Website: ri.alphaville.com.br