

**ALPHAVILLE S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/MF: 16.811.931/0001-00  
NIRE: 35.300.442.296

## **FATO RELEVANTE E AVISO AOS ACIONISTAS**

### **Assinatura de Contrato de Investimento e Aumento de Capital Privado**

A **Alphaville S.A.** (B3:AVLL3) ("Companhia" ou "Alphaville"), em cumprimento ao disposto na legislação aplicável informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de seu capital social mediante a emissão de ações ordinárias, para subscrição privada de, no mínimo, R\$677,0 milhões e, no máximo, R\$1.228,0 milhões ("Aumento de Capital").

Conforme descrito em maiores detalhes a seguir, o Aumento de Capital compreenderá a capitalização de aproximadamente R\$537 milhões em endividamento financeiro da Companhia e um aporte em dinheiro de pelo menos R\$140 milhões, que resultará na redução substancial do seu endividamento bancário e no reforço de caixa para a condução de seus negócios.

O Aumento de Capital resultará, também, na entrada de um novo investidor na Companhia, o Fundo Ulbrex (conforme abaixo descrito), que contribuirá, entre outros aspectos, para o desenvolvimento dos seus negócios.

Neste ano, a Companhia atingiu um marco histórico ao realizar o lançamento de 8 projetos com um VGV total de R\$2,7 bilhões, sendo R\$1,1 bilhão na participação da Companhia, representando um aumento de 75% em relação ao ano anterior no VGV total (sendo 18% na participação da Companhia). Para mais informações, vide o comunicado ao mercado divulgado nesta data contendo uma prévia operacional da Companhia.

Em linha com o fato relevante divulgado pela Companhia em 22 de maio de 2022, o Aumento de Capital se insere no compromisso da administração da Companhia com relação à otimização da sua estrutura de capital e redução do seu endividamento bancário, de forma a aumentar sua capacidade de investimento, desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos, em continuidade ao seu novo modelo de negócios implantado a partir de 2019, que prioriza a rentabilidade e geração de caixa, e no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Seguem abaixo maiores informações sobre o Aumento de Capital.

## 1. Operação

### Descrição da Operação

A Companhia, o Falcon FIP Multiestratégia, um fundo de investimento gerido por Pátria Investimentos Ltda. (“Fundo Falcon”), o Ulbrex FIP Multiestratégia (“Fundo Ulbrex”) e os demais fundos de investimento geridos por Pátria Investimentos Ltda. que atualmente investem na Companhia celebraram, nesta data, um contrato de investimento contendo os termos e condições para a realização do Aumento de Capital e demais transações relacionadas (“Operação”).

A Operação envolverá os seguintes passos principais, que deverão ser praticados integralmente para que a Operação seja considerada concluída:

- (i) A aquisição, pelo Fundo Ulbrex e pelo Fundo Falcon, da totalidade das debêntures da primeira emissão da Companhia, com valor atualizado de aproximadamente R\$187 milhões (“Crédito Primeira Emissão”), que serão capitalizadas na Companhia conforme descrito mais abaixo.
- (ii) A aquisição, pelo Fundo Ulbrex, de aproximadamente 41% das debêntures originalmente emitidas por uma antiga subsidiária e assumidas pela Companhia, com valor atualizado de aproximadamente R\$350 milhões (“Crédito Ulbrex”), que serão capitalizadas na Companhia conforme descrito mais abaixo.
- (iii) O reperfilamento da parcela remanescente das debêntures referidas no item “ii” acima, representando aproximadamente 59% da referida emissão, com valor atualizado de aproximadamente R\$493 milhões. Mediante a consumação da Operação, a parcela remanescente das debêntures passará a ter vencimento em 10 anos, com carência de três anos para pagamento de juros e principal e um custo de CDI+2,00% ao ano, além de garantias de recebíveis, quotas de subsidiárias e outros ativos da Companhia.
- (iv) A realização de um aumento de capital privado na Companhia, no valor mínimo de R\$677 milhões e máximo de R\$1.228 milhões, a um preço por ação de R\$5,00, mediante a capitalização do Crédito Primeira Emissão, do Crédito Ulbrex e de um aporte em dinheiro de no mínimo R\$140 milhões (“Aporte em Dinheiro”).
- (v) O Aporte em Dinheiro será subscrito e integralizado pelo Fundo Falcon e por eventuais terceiros.
- (vi) Mediante a consumação da Operação, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exercerá a totalidade do seu Bônus de Subscrição – Série 2 (conforme definido no Fato Relevante da Companhia de 4 de maio de 2023) e, ato contínuo, cancelará todos os seus Bônus de Subscrição – Série 1 e Bônus de Subscrição – Série 2.

Nesse sentido, a capitalização do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão resultará em uma redução substancial do endividamento da Companhia e, conseqüentemente, em uma redução do seu custo financeiro. Juntamente com o Aporte em Dinheiro, a Companhia terá uma estrutura de capital mais adequada a seu modelo de negócios e uma maior capacidade operacional e de investimento em novos lançamentos.

### Governança da Companhia após a Operação

Mediante a consumação da Operação, os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Fundo Ulbrex estarão vinculados a um acordo de acionistas que regerá o seu relacionamento enquanto acionistas da Companhia.

A transferência de ações dos acionistas integrantes do bloco estará sujeita a um período de restrição (*lock-up*) inicial de 24 meses contados da presente data.

A composição acionária final da Companhia dependerá do eventual exercício do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia no contexto do Aumento de Capital.

A Companhia manterá os seus acionistas e o mercado informados sobre a Operação, nos termos da legislação aplicável.

## **2. Aumento de Capital Privado**

Conforme descrito acima, o Aumento do Capital social será de, no mínimo, R\$677.000.000,00, e, no máximo, R\$1.228.000.000,00, mediante a emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia ("Ações"), para subscrição privada, dentro do limite do capital autorizado.

Nos termos do contrato de investimento firmado com a Ulbrex, e respeitado o disposto no artigo 171, §2º da Lei 6.404/76 ("Lei das S.A."), o Aumento de Capital será subscrito e integralizado da seguinte forma:

- (i) Pelo Fundo Ulbrex, mediante a capitalização do Crédito Ulbrex, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$ 350.085.317,34;
- (ii) Pelo Fundo Ulbrex e pelo Fundo Falcon, mediante a capitalização da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$ 187.324.491,31;
- (iii) Pelo Fundo Falcon e eventuais terceiros, mediante o Aporte em Dinheiro de, no mínimo, R\$140.000.000,00; e

- (iv) Pelos demais investidores da Companhia que exercerem o seu direito de preferência no Aumento de Capital.

O Aumento de Capital está sujeito aos seguintes termos e condições principais:

- (a) **Valor do Aumento de Capital.** O Aumento de Capital será no montante de, no mínimo, R\$ 677.000.000,00, e, no máximo, R\$ 1.228.000.000,00.
- (b) **Quantidade e Espécie de Ações a Serem Emitidas.** Serão emitidas, no mínimo, 135.400.000 Ações (“Quantidade Mínima de Ações”) e, no máximo, 245.600.000 Ações.
- (c) **Preço de Emissão.** O preço de emissão será de R\$ 5,00 por Ação, fixado sem diluição injustificada dos acionistas da Companhia e após negociações entre partes independentes, com base no artigo 170, §1º, inciso III da Lei das S.A., considerando o preço médio ponderado por volume (VWAP) das Ações nos últimos 60 pregões da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) realizados entre 01 de setembro de 2023 e 14 de dezembro de 2023, aplicando-se um ágio de aproximadamente 2,51%. Além disso, a Companhia contratou um laudo de avaliação a valor econômico preparado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., anexo ao aviso aos acionistas, que também subsidiou a fixação do preço de emissão.
- (d) **Subscrição e Homologação Parcial.** Será admitida a subscrição parcial e a consequente homologação parcial do Aumento de Capital, caso seja verificada a subscrição de novas Ações correspondentes à Quantidade Mínima de Ações e ao valor mínimo do Aumento de Capital (“Subscrição Mínima”).
- (e) **Destinação dos Recursos.** Os valores referentes ao Crédito Ulbrex e Crédito Primeira Emissão terão como contrapartida a redução de parte do passivo financeiro da Companhia, decorrente da sua conversão em capital social. Os recursos do Aporte em Dinheiro e aqueles decorrentes de eventual exercício de direito de preferência na subscrição de Ações serão destinados às atividades operacionais e de capital de giro da Companhia, em consonância com o seu plano de negócios, de forma a aumentar sua capacidade de investimento no desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos e outras despesas operacionais. As subscrições que eventualmente comprometerem a capitalização integral do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão serão destinadas aos respectivos credores, nos termos do art. 171, §2º da Lei das S.A.
- (f) **Data de Corte e Direito de Subscrição.** Os acionistas terão direito de preferência para subscrever ações na proporção de 8,64535369 novas ações para cada 1 (uma) ação da Companhia de que forem titulares, conforme a posição acionária que possuírem no capital da Companhia no fechamento do pregão da B3 do dia 20 de dezembro de 2023 (“Data de Corte”).

- (g) **Negociação *ex-direitos* de Subscrição.** As Ações de emissão da Companhia adquiridas a partir do dia 21 de dezembro de 2023 (inclusive) não farão jus ao direito de preferência pelo acionista adquirente, sendo negociadas *ex-direitos* de subscrição.
- (h) **Dividendos e Outros Benefícios.** As Ações a serem emitidas farão jus de forma integral a todos os benefícios, incluindo dividendos e juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital que vierem a ser declarados pela Companhia após sua emissão.
- (i) **Forma de Pagamento.** O pagamento do preço de emissão para os investidores que exercerem o direito de preferência será feito à vista, em moeda corrente nacional. O pagamento do preço de emissão para os investidores que exercerem o direito de preferência mediante a capitalização de créditos será feita mediante a entrega das respectivas debêntures, que serão utilizadas no pagamento do preço de emissão e conseqüentemente extintas.
- (j) **Prazo de Exercício do Direito de Preferência.** O prazo de exercício do direito de preferência para subscrição de ações será de 30 dias, com início em 21 de dezembro de 2023 (inclusive) e término em 19 de janeiro de 2024 (inclusive). (“Prazo de Exercício do Direito de Preferência”).
- (k) **Procedimento para Subscrição das Ações.** O procedimento para subscrição das Ações está descrito de forma completa no item 4 do Anexo a este Fato Relevante e Aviso aos Acionistas. Os acionistas titulares de ações custodiadas na Central Depositária de Ativos da B3 (“Central Depositária de Ativos”) deverão exercer o direito de subscrição por meio de seus agentes de custódia até 18 de janeiro de janeiro de 2024, conforme prazos e procedimentos estabelecidos pela B3. Os acionistas cujas ações estiverem registradas no Banco Bradesco S.A., agente escriturador das ações de emissão da Companhia (“Escriturador”), deverão exercer seu direito de subscrição até 19 de janeiro de 2024, às 16h00, horário de Brasília, em qualquer agência do Escriturador em território nacional, mediante assinatura do boletim de subscrição, conforme procedimentos descritos no item 4(xiv)(c) do Anexo a este Fato Relevante e Aviso aos Acionistas.
- (l) **Cessão de Direito de Preferência na Subscrição.** O direito de preferência poderá ser cedido pelos acionistas da Companhia a terceiros, nos termos do artigo 171, §6º, da Lei das S.A. Os acionistas titulares de Ações de emissão da Companhia registradas nos livros de registro do Escriturador poderão ceder seus respectivos direitos de preferência mediante preenchimento de formulário de cessão de direitos próprios. Os acionistas cujas Ações estiverem custodiadas na Central Depositária de Ativos que desejarem ceder seus direitos de subscrição deverão procurar e instruir seus agentes de custódia, observadas as regras estipuladas pela própria Central Depositária de Ativos.

- (m) **Negociação de Direitos de Subscrição em Bolsa.** Os direitos de subscrição serão admitidos à negociação na B3, a partir de 21 de dezembro de 2023 e até 16 de janeiro de 2024, inclusive. Os acionistas cujas ações estiverem depositadas na Central Depositária de Ativos e que desejarem negociar seus direitos de subscrição em bolsa de valores poderão dar ordens de venda para as respectivas corretoras.
- (n) **Documentação para Subscrição de Ações e Cessão de Direitos.** A documentação exigida para a subscrição de Ações e cessão de direitos está descrita no item 4(xiv)(e) do Anexo a este Fato Relevante e Aviso aos Acionistas.
- (o) **Recibos de Subscrição.** Os recibos de subscrição de ações subscritas em exercício do direito de preferência estarão disponíveis aos subscritores de acordo com os procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável.
- (p) **Negociação de Recibos de Subscrição.** Os recibos de subscrição não serão admitidos a negociação na B3.
- (q) **Tratamento de Eventuais Sobras.** Não serão admitidas reservas de sobras.
- (r) **Crédito e Início de Negociação das Ações Subscritas.** As Ações subscritas serão creditadas em nome dos subscritores em até 3 (três) Dias Úteis após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração. O início da negociação das novas Ações na B3 ocorrerá após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração.
- (s) **Locais de Atendimento.** O atendimento aos titulares de direitos de subscrição de ações custodiados na Central Depositária de Ativos deverá ser feito pelos agentes de custódia dos respectivos titulares. Os acionistas detentores de ações de emissão da Companhia escrituradas no Escriturador que desejarem exercer seu direito de preferência na subscrição das novas ações deverão dirigir-se, dentro do período de subscrição acima informado, a qualquer agência da rede do Escriturador, de segunda-feira a sexta-feira, das 10h00 às 16h00, para subscrição das novas ações mediante assinatura do boletim de subscrição e pagamento do preço correspondente. O Escriturador estará ainda à disposição para esclarecimentos de dúvidas ou obtenção de mais informações por meio do telefone 0800-7011616 ou mediante envio de mensagem para o e-mail [dac.acecustodia@bradesco.com.br](mailto:dac.acecustodia@bradesco.com.br).

Em conformidade com o disposto no artigo 33, inciso XXXI, Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informações detalhadas acerca do aumento de capital são apresentadas no Anexo a este Fato Relevante e Aviso aos Acionistas.

A Companhia manterá os seus acionistas e o mercado em geral informados sobre o aumento de capital, nos termos da regulamentação aplicável. Mais informações

poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores da Companhia, por meio do e-mail [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br).

São Paulo, 15 de dezembro de 2023

**ALPHAVILLE S.A.**

Guilherme de Puppi e Silva

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## ANEXO E DA RESOLUÇÃO CVM 80

### Comunicação sobre aumento de capital deliberado pelo conselho de administração

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 14 de dezembro de 2023, o aumento do capital social de, no mínimo, R\$ 677.000.000,00 e, no máximo, R\$ 1.228.000.000,00, mediante de emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal para subscrição privada, dentro do limite do capital autorizado (“Aumento de Capital”).

Nos termos do Fato Relevante divulgado pela Companhia em 15 de dezembro de 2023, o Aumento de Capital será parcialmente subscrito e integralizado da seguinte forma:

- (i) Pelo Ulbrex FIP Multiestratégia (“Fundo Ulbrex”), mediante a capitalização de 41,5375% das debêntures originalmente emitidas por uma antiga subsidiária e assumidas pela Companhia, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$350.085.317,34 (“Crédito Ulbrex”);
- (ii) Pelo Fundo Ulbrex e pelo Falcon FIP Multiestratégia (“Fundo Falcon”), mediante a capitalização da totalidade das debêntures da primeira emissão da Companhia, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$187.324.491,31 (“Crédito Primeira Emissão”);
- (iii) Pelo Fundo Falcon e eventuais terceiros, mediante um Aporte em Dinheiro de, no mínimo, R\$140.000.000,00 (“Aporte em Dinheiro”); e
- (iv) Pelos demais investidores da Companhia que exercerem o seu direito de preferência no Aumento de Capital.

Para fins desta Comunicação, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**(vi) O emissor deve divulgar ao mercado o valor do aumento e do novo capital social, e se o aumento será realizado mediante: (i) conversão de debêntures ou outros títulos de dívida em ações; (ii) exercício de direito de subscrição ou de bônus de subscrição; (iii) capitalização de lucros ou reservas; ou (iv) subscrição de novas ações.**

**(vii) Valor do aumento:**

O valor do Aumento de Capital será no montante de, no mínimo, R\$677.000.000,00 (“Subscrição Mínima”) e, no máximo, R\$1.228.000.000,00.

**(ii) Subscrição de novas ações:**

O Aumento de Capital será realizado mediante a emissão, para subscrição privada, de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (“Ações”) correspondentes a, no mínimo, 135.400.000 Ações (“Quantidade Mínima de Ações”) e, no máximo, 245.600.000 Ações. Será admitida a subscrição parcial e, neste caso, sendo admitida homologação parcial do aumento de capital caso seja verificada a subscrição da Quantidade Mínima de Ações, correspondente à Subscrição Mínima.

**(iii) Novo capital social:**

Considerando o preço de emissão de R\$5,00 por Ação, que será destinado integralmente ao capital social da Companhia, após o Aumento de Capital, o capital social da Companhia, anteriormente no valor de R\$1.786.408.593,65, distribuído em 28.615.213 ações, passará a ser de, no mínimo, R\$2.463.408.593,65, representado por 164.015.213 ações, e, no máximo, R\$3.014.408.593,65, representado por 274.215.213 ações, dependendo da quantidade de Ações que for subscrita.

**2. Explicar, pormenorizadamente, as razões do aumento e suas consequências jurídicas e econômicas:**

Em continuidade ao Fato Relevante da Companhia divulgado em 30 de maio de 2022, o Aumento de Capital tem por finalidade adequar e otimizar a estrutura de capital da Companhia e reforçar a sua posição de caixa, permitindo à Companhia se concentrar na sua performance operacional e evolução dos novos lançamentos.

O Aumento de Capital se insere no compromisso da administração da Companhia com a adequação da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento, desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Mediante a capitalização do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão, a Ulbrex passará a deter participação relevante na Companhia e terá um acordo de acionistas com os fundos de investimento geridos por Pátria Investimentos Ltda. (incluindo o Fundo Falcon) para reger o seu relacionamento enquanto acionistas da Companhia.

O Aumento de Capital poderá levar à diluição societária da participação dos atuais acionistas da Companhia que optarem por não exercer seu direito de preferência para a subscrição das novas Ações. O acionista poderá optar ainda por vender seus direitos de subscrição na B3, ao invés de subscrever novas ações.

**3. Fornecer cópia do parecer do conselho fiscal, se aplicável:**

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

**4. Em caso de aumento de capital mediante subscrição de ações, o emissor deve:**

**(i) descrever a destinação dos recursos:**

Os valores referentes ao Crédito Ulbrex e Crédito Primeira Emissão terão como contrapartida a redução de parte do passivo financeiro da Companhia, decorrente da sua conversão em capital social. Os recursos do Aporte em Dinheiro e aqueles decorrentes de eventual exercício de direito de preferência na subscrição de Ações serão destinados às atividades operacionais e de capital de giro da Companhia, em consonância com o seu plano de negócios, de forma a aumentar sua capacidade de investimento no desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos e outras despesas operacionais. As subscrições que eventualmente comprometerem a capitalização integral do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão serão destinadas aos respectivos credores, nos termos do art. 171, §2º da Lei das S.A.

**(ii) informar o número de ações emitidas de cada espécie e classe:**

Para o Aumento de Capital, serão emitidas, no mínimo, 135.400.000 Ações ("Quantidade Mínima de Ações") e, no máximo 245.600.000 Ações.

**(iii) descrever os direitos, vantagens e restrições atribuídos às ações a serem emitidas:**

As Ações a serem emitidas farão jus, em igualdade de condições com as ações atualmente existentes, a todos os benefícios, inclusive a dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital que vierem a ser declarados pela Companhia após sua emissão.

**(iv) informar se partes relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, subscreverão ações no aumento de capital, especificando os respectivos montantes, quando esses montantes já forem conhecidos:**

Conforme indicado acima, o Fundo Falcon, um fundo de investimento em participações gerido pelo Pátria Investimentos Ltda., gestor dos fundos de investimento que exercem o poder de controle da Companhia, subscreverá até 56.389.338 Ações no Aumento de Capital, no valor total de até R\$281.946.694,33, sendo até R\$140.000.000,00 mediante um Aporte em Dinheiro, e até R\$141.946.694,33 mediante a capitalização do Crédito Primeira Emissão.

**(v) informar o preço de emissão das novas ações:**

O preço de emissão será de R\$5,00 por Ação.

**(vi) informar o valor nominal das ações emitidas ou, em se tratando de ações sem valor nominal, a parcela do preço de emissão que será destinada à reserva de capital:**

Não aplicável, uma vez que as ações de emissão da Companhia não possuem valor nominal e nenhuma parcela do preço de emissão será destinada à reserva de capital.

**(vii) fornecer opinião dos administradores sobre os efeitos do aumento de capital, sobretudo no que se refere à diluição provocada pelo aumento:**

Em continuidade ao Fato Relevante da Companhia divulgado em 30 de maio de 2022, o Aumento de Capital tem por finalidade adequar e otimizar a estrutura de capital da Companhia e reforçar a sua posição de caixa, permitindo à Companhia se concentrar na sua performance operacional e evolução dos novos lançamentos.

O Aumento de Capital insere-se no compromisso da administração da Companhia com a adequação da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento, desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Nesse sentido, a capitalização do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão resultará em uma redução substancial do endividamento da Companhia, reduzindo o seu custo financeiro. Juntamente com o Aporte em Dinheiro, a Companhia terá uma estrutura de capital mais adequada e uma maior capacidade operacional e de investimento em novos lançamentos.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência, nos termos do artigo 171 da Lei das S.A., não haverá diluição societária dos acionistas que subscreverem as novas Ações na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia. Somente serão diluídos do ponto de vista societário os acionistas que optarem por não participar do Aumento de Capital.

Além dos benefícios econômicos para a Companhia decorrentes da redução substancial do seu endividamento, o preço de emissão das Ações foi fixado em consonância com o disposto na Lei das S.A., de modo a não causar diluição injustificada para os atuais acionistas da Companhia.

**(viii) informar o critério de cálculo do preço de emissão e justificar, pormenorizadamente, os aspectos econômicos que determinaram a sua escolha:**

O preço de emissão das Ações foi fixado, sem diluição injustificada dos acionistas da Companhia, com base no artigo 170, §1º, inciso III da Lei das S.A., com base no preço médio ponderado por volume (VWAP) das Ações nos últimos 60 pregões da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) realizados entre 01 de setembro de 2023 e 14 de dezembro de 2023, aplicando-se um ágio de 2,51%.

Além disso, o preço de emissão foi objeto de negociação entre partes independentes, que se comprometeram a subscrever Ações nos termos aqui descritos.

Por fim, a Companhia contratou um laudo de avaliação a valor econômico preparado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., anexo a este aviso aos acionistas, que também subsidiou a fixação do preço de emissão.

**(ix) caso o preço de emissão tenha sido fixado com ágio ou deságio em relação ao valor de mercado, identificar a razão do ágio ou deságio e explicar como ele foi determinado:**

O preço de emissão foi negociado entre partes independentes, considerando o VWAP dos últimos 60 pregões. O ágio em relação a referido VWAP foi de aproximadamente 2,51%, não representando variação relevante.

Se comparado ao valor de mercado das Ações da Companhia no fechamento de 13 de dezembro de 2023, pregão imediatamente anterior à data da deliberação do Aumento de Capital pelo Conselho de Administração, verifica-se que o preço de emissão corresponde ao preço de mercado.

**(x) fornecer cópia de todos os laudos e estudos que subsidiaram a fixação do preço de emissão:**

A Companhia contratou um laudo de avaliação a valor econômico preparado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., anexo a este aviso aos acionistas que, juntamente com os demais elementos descritos acima, também subsidiou a fixação do preço de emissão.

**(xi) Não Aplicável**

**(xii) informar os preços de emissão de ações em aumentos de capital realizados nos últimos 3 (três) anos:**

<b>Data</b>	<b># de Ações</b>	<b>Preço</b>	<b>Valor Total</b>
2023	6.199.419	R\$ 29,00	R\$ 179.783.151,00
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	10.372.630	R\$ 29,50	R\$ 305.992.585,00

**(xiii) apresentar o percentual de diluição potencial resultante da emissão:**

Os acionistas que não subscreverem nenhuma nova Ação durante o período para exercício do direito de preferência terão suas respectivas participações no capital social da Companhia diluídas em, no mínimo, 82,553318%%(se verificada a Subscrição

Mínima) e, no máximo, 89,564688%, se exercidas todas as Ações, a depender do número de novas Ações a serem efetivamente emitidas no Aumento de Capital.

**(xiv) informar os prazos, condições e forma de subscrição e integralização das ações emitidas:**

**(a) Prazo de Exercício do Direito de Preferência:**

Os titulares de Ações da Companhia poderão exercer o direito de preferência para a subscrição das novas Ações, podendo subscrever ou ceder tal direito para que terceiros o façam, no período de 21 de dezembro de 2023 (inclusive) a 19 de janeiro de 2024 (inclusive), na proporção da posição acionária que possuem no capital da Companhia no fechamento do pregão da B3 do dia 20 de dezembro de 2023.

**(b) Condições e Forma de Integralização:**

As Ações serão integralizadas:

- (i) à vista, em moeda corrente nacional, observadas as regras e procedimentos próprios do Banco Bradesco S.A., agente escriturador das ações de emissão da Companhia ("Escriturador"), e da Central Depositária de Ativos da B3 ("Central Depositária de Ativos"); ou
- (ii) no caso dos detentores de créditos capitalizados, mediante a capitalização dos respectivos créditos capitalizados.

**(c) Procedimento para Subscrição:**

(1) Os acionistas titulares de ações custodiadas na Central Depositária de Ativos deverão exercer o direito de subscrição por meio de seus agentes de custódia até 16 de janeiro de 2024, conforme prazos e procedimentos estabelecidos pela B3.

(2) Os acionistas cujas ações estiverem registradas no Escriturador deverão exercer seu direito de subscrição até 19 de janeiro de 2024, às 16h00, horário de Brasília, em qualquer agência do Escriturador em território nacional. O direito de preferência deverá ser exercido mediante assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Escriturador, e a entrega da documentação relacionada no item (e) abaixo, que deverá ser apresentada pelo acionista (ou cessionário de direito de preferência) para o exercício de seu direito de preferência diretamente no Escriturador.

**A ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO REPRESENTARÁ MANIFESTAÇÃO DE VONTADE IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE INTEGRALIZAR, NO ATO DA SUBSCRIÇÃO, AS AÇÕES SUBSCRITAS.**

**(d) Cessão de Direitos:**

Observadas as formalidades aplicáveis, o direito de preferência relacionado à subscrição das Ações poderá ser cedido pelos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, parágrafo 6º, da Lei das S.A. Os acionistas da Companhia que desejarem negociar seus direitos de preferência para subscrição poderão fazê-lo dentro dos prazos aqui previstos, devendo proceder com a antecedência necessária para permitir que os direitos de subscrição cedidos possam ser exercidos pelo respectivo cessionário dentro do referido período, conforme abaixo:

**(1)** Os acionistas titulares de Ações de emissão da Companhia registradas nos livros de registro do Escriturador poderão ceder seus respectivos direitos de preferência mediante preenchimento de formulário de cessão de direitos próprio, disponível em qualquer agência do Escriturador em território nacional.

**(2)** Os acionistas cujas Ações estiverem custodiadas na Central Depositária de Ativos que desejarem ceder seus direitos de subscrição deverão procurar e instruir seus agentes de custódia, observadas as regras estipuladas pela própria Central Depositária de Ativos.

**(e) Documentação para exercício ou cessão de direito de subscrição:**

Os titulares de direitos de subscrição custodiados na Central Depositária de Ativos que desejarem exercer seu direito de preferência ou ceder tal direito deverão consultar os seus agentes de custódia a respeito da documentação necessária.

Os titulares de direitos de subscrição custodiados no Escriturador que desejarem exercer seu direito de preferência ou ceder tal direito, diretamente por meio do Escriturador, deverão apresentar os seguintes documentos:

**(1) Pessoa Física:** (a) documento de identidade (RG ou RNE); (b) comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF); e (c) comprovante de residência; e

**(2) Pessoa Jurídica:** (a) cópia autenticada do último estatuto consolidado e alterações posteriores e do instrumento de nomeação dos atuais diretores; (b) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); (c) cópia autenticada dos documentos societários que comprovem os poderes do signatário do boletim de subscrição; e (d) cópia autenticada do RG ou RNE, CPF e comprovante de residência do(s) signatário(s).

No caso de representação por procuração, deverá ser apresentado o instrumento público de mandato com poderes específicos, acompanhado dos documentos mencionados acima, conforme o caso, do outorgante e do procurador. Investidores residentes no exterior podem ser obrigados a apresentar outros documentos de representação, nos termos da legislação aplicável.

**(f) Crédito e Início de Negociação das Ações Subscritas:**

As Ações subscritas serão creditadas em nome dos subscritores em até 3 (três) Dias Úteis após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração. O início da negociação das novas Ações na B3 ocorrerá após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração.

**(xv) informar se os acionistas terão direito de preferência para subscrever as novas ações emitidas e detalhar os termos e condições a que está sujeito esse direito:**

Observados os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador e pela Central Depositária de Ativos, será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência para subscrição das novas Ações emitidas.

Os acionistas terão direito de preferência para subscrever ações na proporção de 8,64535369 nova ação ordinária para cada 1 (uma) ação de que forem titulares, conforme a posição acionária que possuírem no capital da Companhia no fechamento do pregão da B3 do dia 20 de dezembro de 2023 ("Data de Corte"). Em termos percentuais, os acionistas poderão subscrever uma quantidade de novas ações que representem 864,53536874% do número de ações de que forem titulares no fechamento pregão da B3 da Data de Corte, excluídas ações em tesouraria.

As frações de ações decorrentes do cálculo do percentual para o exercício do direito de subscrição serão desconsideradas.

As Ações de emissão da Companhia adquiridas a partir do dia 21 de dezembro de 2023 (inclusive) não farão jus ao direito de preferência pelo acionista adquirente, sendo negociadas *ex-direitos* de subscrição.

**(xvi) informar a proposta da administração para o tratamento de eventuais sobras:**

Não serão admitidas reservas de sobras.

**(xvii) descrever, pormenorizadamente, os procedimentos que serão adotados, caso haja previsão de homologação parcial do aumento de capital:**

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial com homologação parcial do Aumento de Capital, os subscritores poderão, no momento do exercício do direito de subscrição, condicionar sua decisão de investimento:

**(1)** a que haja a subscrição da quantidade máxima das Ações objeto do Aumento de Capital; ou

**(2)** a que haja a subscrição de uma determinada quantidade mínima de Ações objeto do Aumento de Capital, desde que tal quantidade não seja inferior à Quantidade Mínima de Ações, devendo indicar, nesta última hipótese, se deseja (a) receber a totalidade das Ações subscritas; ou (b) receber quantidade de Ações equivalente à proporção entre o número de Ações a serem efetivamente emitidas e o número máximo de Ações do aumento de capital.

Caso tenha assinalado a opção prevista no item (2)(b) acima, o subscritor deverá indicar no ato da subscrição os seguintes dados, para que a Companhia possa devolver o valor excedente (que será o valor total pago pelo subscritor, reduzido na medida do montante de Ações a serem atribuídas ao subscritor conforme a respectiva opção assinalada): (i) banco; (ii) número da agência; (iii) número da conta corrente de sua titularidade; (iv) seu nome completo ou denominação social; (v) seu CPF ou CNPJ; (vi) seu endereço completo; e (vii) seu telefone para contato.

Em caso de subscrição parcial do aumento de capital, o subscritor que condicionar sua subscrição ao atingimento de patamar de subscrição superior ao que vier a ser efetivamente verificado e homologado, receberá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da homologação do Aumento de Capital, a devolução dos valores por ele integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Não será possível a negociação de recibos de subscrição.

Uma vez que será possível condicionar a subscrição do Aumento de Capital, conforme acima mencionado, não será concedido prazo adicional para a retratação da decisão de investimento, ainda que o Aumento de Capital tenha sido parcialmente subscrito (contanto que subscrito, ao menos, a Quantidade Mínima de Ações).

**(xviii) caso o preço de emissão das ações possa ser, total ou parcialmente, realizado em bens: (a) apresentar descrição completa dos bens que serão aceitos; (b) esclarecer qual a relação entre os bens e o seu objeto social; e (c) fornecer cópia do laudo de avaliação dos bens, caso esteja disponível.**

Não aplicável, tendo em vista que o preço de emissão das ações não poderá ser realizado em bens.

\* \* \*

**ALPHAVILLE S.A.**  
Publicly Held Company  
CNPJ/ME: 16.811.931/0001-00  
NIRE: 35.300.442.296

## **MATERIAL FACT AND NOTICE TO SHAREHOLDERS**

### **Execution of Investment Agreement and Private Capital Increase**

**Alphaville S.A.** (B3:AVLL3) ("Company" or "Alphaville"), in compliance with applicable law informs its shareholders and the market in general the Company's Board of Directors approved a capital increase through the issuance of common shares, for private subscription, of, at least, R\$ 677.0 million and, at most, R\$ 1,228.0 million ("Capital Increase").

As further described below, the Capital Increase will comprise the capitalization of approximately R\$ 537 million in financial indebtedness of the Company and a cash contribution of at least R\$ 140 million, which will result in a substantial reduction in its bank debt and in the reinforcement of cash to conduct its business.

The Capital Increase will also result in the entry of a new investor into the Company, the Ulbrex Fund (as defined below), which will contribute, among other aspects, to the development of its business.

In this year, the Company reached a historical threshold by launching 8 projects with a total PSV of R\$2.7 billion, being R\$1.1 billion attributed to AVLL, representing a 75% increase in comparison to the previous year in terms of total PSV (and 18% in PSV attributed to the Company). For more information, see the notice to the market disclosed on this date, containing an operational forecast of the Company.

Pursuant to the material fact disclosed by the Company on May 22, 2022, the Capital Increase is part of the commitment of the Company's management to optimize its capital structure and reduce its bank debt, in order to increase its capacity of investment, development and approval of new launches, in furtherance to its new business model adopted since 2019, which prioritizes profitability and cash generation, in the best interests of the Company and its stakeholders.

Further information about the Capital Increase is provided below.

#### **1. Transaction**

##### Transaction Overview

The Company, Falcon FIP Multiestratégia, an investment fund managed by Pátria Investimentos Ltda. ("Falcon Fund"), Ulbrex FIP Multiestratégia ("Ulbrex Fund") and the other

investment funds managed by Pátria Investimentos Ltda. that currently invest in the Company entered into, on this date, an investment agreement comprising the terms and conditions for the execution of the Capital Increase and other related transactions ("Transaction").

The Transaction will involve the following main steps, which must be carried out in full for the Transaction to be considered concluded:

- (i) The acquisition, by Ulbrex Fund and Falcon Fund, of all debentures from the Company's first issuance, with an updated value of approximately R\$ 187 million ("First Issuance Credit"), which will be capitalized in the Company as described below.
- (ii) The acquisition, by Ulbrex Fund, of approximately 41% of debentures originally issued by a former subsidiary and assumed by the Company, with an updated value of approximately R\$ 350 million ("Ulbrex Credit"), which will be capitalized in the Company as described below.
- (iii) The renegotiation of the remaining portion of the debentures in item "ii" above, representing approximately 59% of the aforementioned issuance, with an updated value of approximately R\$ 493 million. Upon the completion of the Transaction, the remaining portion of the debentures will mature in a period of ten years, with a grace period of three years for the payment of interest and principal and a cost of CDI (Interbank Deposit Certificate) +2.00% per year, in addition to guarantees of receivables, subsidiary shares and other assets of the Company.
- (iv) The execution of a private capital increase in the Company, of, at least, R\$ 677 million and, at most, R\$ 1,228 million, at a price per share of R\$5.00, through the capitalization of First Issuance Credit, Ulbrex Credit and a cash contribution of at least R\$ 140 million ("Cash Contribution").
- (v) The Cash Contribution will be subscribed and paid in by Falcon Fund and by potential third parties.
- (vi) Upon the completion of the Transaction, Flama Special Return FIP Multiestratégia will exercise all of its Subscription Warrants – Series 2 (as defined in the Company's Material Fact of May 4, 2023) and, subsequently, cancel all of its Subscription Warrants – Series 1 and Subscription Warrant – Series 2.

In this regard, the capitalization of Ulbrex Credit and First Issuance Credit will result in a substantial reduction in the Company's indebtedness and, consequently, a reduction in its financial cost. Combined with the Cash Contribution, the Company will have a more appropriate capital structure for its business model and improved operational and investment capacity for new launches.

### Company governance after the transaction

Upon conclusion of the Transaction, the investment funds managed by Pátria Investimentos that invest in the Company (including Falcon Fund) and Ulbrex Fund will be bound by a shareholders' agreement that will regulate their relationship as Company shareholders.

The transfer of shares by the block shareholders will be subject to an initial lock-up period of 24 months counted from this date.

The shareholders' final equity participation in the Company's share capital will depend on the result of the potential exercise of preemptive rights in the context of Capital Increase.

The Company will keep its shareholders and the market informed about the Transaction, pursuant to the applicable legislation.

## **2. Private Capital Increase**

As described above, the Capital Increase will be of at least R\$ 677,000,000.00, and at most R\$ 1,228,000,000.00, through the issuance of common shares, all registered, book-entry and without par value of the Company ("Shares"), for private subscription, within the Company's authorized capital limit.

Pursuant to the investment agreement entered into with Ulbrex, and in compliance with the provisions of article 171, paragraph 2 of Law 6.404/76 ("Brazilian Corporations Law"), the Capital Increase will be subscribed and paid up as follows:

- (i) By Ulbrex Fund, through the capitalization of the Ulbrex Credit, in its updated balance as of December 12, 2023, of R\$ 350,085,317.34;
- (ii) By Ulbrex Fund and Falcon Fund, through the capitalization of the totality of the First Issuance Credit, in its updated balance as of December 12, 2023, of R\$ 187,324,491.31;
- (iii) By Falcon Fund and potential third parties, through the Cash Contribution of at least R\$ 140,000,000.00; and
- (iv) By the Company's other investors who exercise their preemptive rights in the Capital Increase.

The Capital Increase is subject to the following terms and main conditions:

**(a) Capital Increase Amount.** The contribution under the Capital Increase shall be in the amount of, at least, R\$ 677,000,000.00, and, at most, R\$ 1,228,000,000.00.

**(b) Number and Type of Shares to Be Issued.** A minimum of 135,400,000 Shares ("Minimum Number of Shares") and a maximum 245,600,000 Shares shall be issued.

**(c) Issuance Price.** The issuance price will be R\$5.00 per Share, set without unjustified dilution of the Company's shareholders and after negotiations between independent parties, based on article 170, paragraph 1, item III of the Brazilian Corporations Law, considering the volume weighted average price (VWAP) of the Shares in the last 60 trading sessions of B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") held between September 1, 2023 and December 14, 2023, applying a premium of approximately 2.51%. In addition, the Company obtained an appraisal report at economic value prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda., attached to the notice to shareholders, which also supported the definition of the issue price.

**(d) Subscription and Partial Ratification.** The partial ratification of the Capital Increase will be admitted in case the subscription of new Shares corresponding, at least, to the Minimum Number of Shares is verified and to the minimum amount of the Capital Increase ("Minimum Subscription").

**(e) Use of Proceeds.** The capitalization of the Ulbrex Credit and the First Issuance Credit will result in the partial reduction of the Company's financial liabilities, as a result of their conversion into share capital. The resources from the Cash Contribution and those resulting from any exercise of preemptive rights in the subscription of Shares will be allocated to the Company's operational and working capital activities, in accordance with its business plan, in order to increase its investment capacity in the development and approval of new launches and other operational expenses. The subscriptions that may reduce the full capitalization of the Ulbrex Credit and First Issuance Credit will be assigned to the corresponding creditors, under the terms of article 171, paragraph second of the Brazilian Corporations Law.

**(f) Cut-off Date and Subscription Right.** The shareholders shall have the preemptive right for the subscription of Shares in the proportion of 8.64535369 per new share for each one (1) share they hold, according to their shareholding position in the Company's capital on the closing of B3's trading session on December 20, 2023 ("Cut-off Date").

**(g) Trading ex-Subscription Rights.** Shares issued by the Company acquired as of December 21, 2023 (including) shall not be entitled to the preemptive right by the acquiring shareholder, being traded ex-subscription rights.

**(h) Dividends and Other Benefits.** The shares to be issued shall be fully entitled to all benefits, including dividends and interest on own capital and eventual capital remunerations that may be declared by the Company after its issuance.

**(i) Payment Method.** The payment of the issuance price for shareholders who exercise their preemptive rights will be made in local currency, upon subscription. The payment of the issuance price for investors who exercise their preemptive rights through the capitalization of credits will be executed through the transfer of the respective debentures, which will be used to pay the issuance price and will consequently be extinguished.

**(j) Exercise Term of Preemptive Rights.** The exercise term of the preemptive right to subscribe shares will be of 30 days, starting on December 21, 2023 (including) and ending on January 19, 2024 (including) ("Exercise Term of Preemptive Right")

**(k) Shares Subscription Procedure.** The subscription procedure of Shares is fully described on item 4 of the Appendix to this Material Fact and Notice to Shareholders. Shareholders holding shares in custody at the Central Securities Depository of B3 ("Central Securities Depository") shall have to exercise the subscription right through their custodian agents until January 18, 2024, in accordance with the terms and procedures established by B3. Shareholders whose shares are registered in Banco Bradesco S.A., the bookkeeping agent of the shares issued by the Company ("Bookkeeping Agent"), shall exercise their subscription right until January 19, 2024, at 4:00 p.m., Brasília time, at any agency of the Bookkeeping Agent in national territory, by signing the subscription form, according to the procedures described in item 4(xiv)(c) of the Appendix to this Material Fact and Notice to Shareholders.

**(l) Transfer of the Subscription's Preemptive Rights.** The preemptive right may be transferred by the Company shareholders to third parties, pursuant to article 171, sixth paragraph of the Brazilian Corporations Law. The holders of Shares issued by the Company registered in the Bookkeeping Agent's register books may assign their respective preemptive rights by filling of the proper rights' assignment form. The shareholders whose Shares are in custody at the Central Securities Depository who wish to assign their subscription rights must reach and instruct their custodian agents, in accordance with the rules provided by the Central Securities Depository itself.

**(m) Trading of Subscription Rights.** Subscription rights will be admitted to trading on B3 from December 21, 2023, until January 16, 2024, including. Shareholders whose shares are in custody at the Central Securities Depository of B3 and who wish to trade their subscription rights on the stock exchange may issue sale orders to the respective custody agents.

**(n) Documentation for Shares' Subscription and Rights' Assignment.** The documentation required for the subscription of Shares and assignment of rights is described in item 4(xiv)(e) of the Appendix to this Material Fact and Notice to Shareholders.

**(o) Subscription Receipts.** The subscription receipts of shares subscribed by the exercise of the preemptive right will be available to subscribers in accordance with the procedures of B3 or the Bookkeeping Agent, as applicable.

**(p) Trading of Subscription Receipts.** The subscription receipts will not be admitted for trading at B3.

**(q) Treatment of Unsubscribed Shares.** No reservation of leftover shares will be admitted.

**(r) Credit and Beginning of the Trading of the Subscribed Shares.** The subscribed Shares shall be credited on behalf of the subscribers within 3 (three) Business Days counted as from the ratification of the capital increase by the Board of Directors. The beginning of the trading of the new Shares on B3 shall occur after the ratification of the shares' capital increase by the Board of Directors.

**(s) Service Locations.** The service for subscription rights' holders of shares in custody at the Central Securities Depository shall be done by the custodian agents of such holders. The holders of shares issued by the Company registered in the Bookkeeping Agent who wish to exercise their preemptive right for the subscription of new shares shall, within the subscription period informed above, go to any agency of the Bookkeeping Agent's network from Monday to Friday, from 10:00 a.m. to 4:00 p.m., for the subscription of new shares by signing the subscription form and paying the corresponding price. The Bookkeeping Agent will also be available for any clarifications, or to obtain more information by the contact phone 0800-7011616 or by sending a message to the e-mail [dac.acecustodia@bradesco.com.br](mailto:dac.acecustodia@bradesco.com.br).

\* \* \*

In accordance with article 33, item XXXI, of CVM Resolution No. 80 of March 29, 2022, detailed information about the capital increase is presented in the Appendix to this Material Fact and Notice to Shareholders.

Company will keep its shareholders and the market informed on the capital increase, according to prevailing regulations. Additional information can be obtained with Company's Investor Relations Department, by e-mail [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br).

São Paulo, December 15, 2023

**ALPHAVILLE S.A.**

**Guilherme de Puppi e Silva**  
**Financial and Investor Relations Officer**

## APPENDIX

### ANNEX E TO CVM RESOLUTION No. 80, of MARCH 29, 2022 Communication on capital increase resolved by the board of directors

The Company's Board of Directors approved, on December 14, 2023, a capital increase, of, at least, R\$ 677,000,000.00 and, at most, R\$ 1,228,000,000.00 through the issuance of common shares, all registered, book-entry and without par value for private subscription, within the Company's authorized capital limit ("Capital Increase").

Pursuant to the Material Fact disclosed by the Company on December 15, 2023, the Capital Increase will be partially subscribed and paid in as follows:

- (i) By Ulbrex FIP Multiestratégia ("Ulbrex Fund"), through the capitalization of 41.5375 of debentures originally issued by a former subsidiary and assumed by the Company, with an updated value of as of December 12, 2023, of R\$ 350,085,317.34 ("Ulbrex Credit");
- (ii) By Ulbrex Fund and Falcon FIP Multiestratégia ("Falcon Fund"), through the capitalization of the totality of all debentures from the Company's first issuance, with an updated value as of December 12, 2023, of R\$ 187,324,491.31 ("First Issuance Credit");
- (iii) By Falcon Fund and eventual third parties, through the Cash Contribution of at least R\$ 140,000,000.00; and
- (iv) By the Company's other investors who exercise their preemptive rights in the Capital Increase.

For the purposes of this Notice, "Business Day(s)" shall mean any day other than Saturdays, Sundays, or national holidays, or else those when banks are not open for business in the City of São Paulo, State of São Paulo.

**1. The issuer shall disclose to the market the amount of the increase and the new share capital, as well as whether the increase will be made through: (i) conversion of debentures or other debt securities into shares; (ii) exercise of subscription rights or subscription warrants; (iii) capitalization of profits and reserves; or (iv) subscription of new shares.**

**(i) Increase amount:**

The contribution under the Capital Increase shall be in the amount of, at least, R\$ 677,000,000.00, and, at most, R\$ 1,228,000,000.00.

**(ii) Subscription of new shares:**

The Capital Increase shall be carried out by means of issuance, for private subscription, of new common shares, being registered, book-entry and without par value ("Shares") corresponding to, at least 135,400,000 Shares ("Minimum Number of Shares") and at most, 245,600,000 Shares. The partial subscription of the Capital Increase shall be admitted in case the subscription of the Minimum Number of Shares is verified, which corresponding to the Minimum Subscription.

**(iii) New share capital:**

Considering the issue price of R\$ 5.00 per Share, which will be allocated entirely to the Company's operational and working capital activities, after the Capital Increase, the Company's capital stock, currently in the amount of R\$ 1,786,408,593.65, represented by 28,615,213 Shares, will be at least R\$ 2,463,408,593.65 represented by 164,015,213 Shares, and a maximum of R\$ 3,014,408,593.65, represented by 274,215,213 Shares, depending on how many Shares are subscribed.

**2. Explain, in detail, the reasons for the increase and its legal and economic consequences:**

In continuity to the Company's Material Fact disclosed on May 30, 2022, the purpose of the Capital Increase is to adjust and optimize the Company's capital structure and strengthen its cash position, allowing the Company to focus on its operational performance and the development of new launches.

The Capital Increase is part of the Company's management's commitment to adjusting its capital structure in order to increase its capacity for investment, development and approval of new launches, in the best interests of the Company and its stakeholders.

Through the capitalization of the Ulbrex Credit and First Issuance Credit, Ulbrex will hold a relevant stake in the Company and will have a shareholders' agreement with the investment funds managed by Pátria Investimentos Ltda. (including the Falcon Fund) to regulate their relationship as shareholders of the Company.

The Capital Increase may lead to corporate dilution of the interest of the Company's current shareholders who choose not to exercise their preemptive right to subscribe new Shares. Shareholders may also choose to sell their subscription rights on B3 instead of subscribing new shares.

**3. Provide copy of the fiscal council's opinion, if applicable:**

Not applicable, since the company has no Fiscal Council installed.

**4. In the event of a capital increase by subscription of shares, the issuer must:**

**(i) describe the use of proceeds:**

The capitalization of the Ulbrex Credit and the First Issuance Credit will result in the partial reduction of the Company's financial liabilities, as a result of their conversion into share capital. The resources from the Cash Contribution and those resulting from any exercise of preemptive rights in the subscription of Shares will be allocated to the Company's operational and working capital activities, in accordance with its business plan, in order to increase its investment capacity in the development and approval of new launches and other operational expenses. The subscriptions that may reduce the full capitalization of the Ulbrex Credit and First Issuance Credit will be assigned to the corresponding creditors, under the terms of article 171, paragraph second of the Brazilian Corporations Law.

**(ii) inform the number of shares of each type and class issued:**

A minimum of 135,400,000 Shares ("Minimum Number of Shares") and a maximum 245,600,000 Shares shall be issued.

**(iii) describe the rights, advantages and restrictions attributed to the shares to be issued:**

The shares to be issued shall be fully entitled to all benefits, including dividends and interest on own capital and eventual capital remunerations that may be declared by the Company after its issuance.

**(iv) inform whether related parties, as defined by the accounting rules that relate to this matter, will subscribe shares in the capital increase, indicating the respective amounts, when these amounts are already known:**

As indicated above, Falcon Fund, an equity investment fund managed by Pátria Investimentos Ltda., manager of the investment funds that exercise the Company's share control, will subscribe up to 56,389,338 Shares in the Capital Increase, in the total amount of up to R\$ 281,946,694.33, of which up to R\$ 140,000,000.00 will be through a Cash Contribution, and up to R\$ 141,946,694.33 through the capitalization of the First Issuance Credit.

**(v) inform the issuance price of the new shares:**

The issuance price of the Shares shall be R\$ 5.00 per Share.

**(vi) inform the par value of the issued shares or, in the case of share without par value, the portion of the issuance price that will be allocated to the capital reserve:**

Not applicable, since the shares issued by the Company shall have no par value and no portion of the contribution under the Capital Increase will be allocated to the capital reserve account.

**(vii) provide management's opinion on the capital increase effects, especially in relation to the dilution caused by the increase:**

In continuity to the Company's Material Fact disclosed on May 30, 2022, the purpose of the Capital Increase is to adjust and optimize the Company's capital structure and strengthen its cash position, allowing the Company to focus on its operational performance and the development of new launches.

The Capital Increase is part of the Company's management's commitment to adjusting its capital structure in order to increase its capacity for investment, development and approval of new launches, in the best interests of the Company and its stakeholders.

The capitalization of the Ulbrex Credit and First Issuance Credit will result in the partial reduction of the Company's financial liabilities. Along with the Cash Contribution, the Company will have a more adequate capital structure and increased operational and investment capacity for new launches.

Given that the Company's shareholders will be guaranteed preemptive rights, under the terms of article 171 of the Brazilian Corporations Law, there will be no corporate dilution of the shareholders who subscribe to the new Shares in proportion to their respective interests in the Company's share capital. Only shareholders who choose not to participate in the Capital Increase will be diluted from a corporate point of view.

In addition to the economic benefits for the Company resulting from the substantial reduction in its indebtedness, the issuance price of the Shares was set in accordance with the provisions of the Brazilian Corporations Law, so as not to cause unjustified dilution for the Company's current shareholders.

**(viii) inform the criteria for the issuance price calculation and justify, in details, the economic aspects that determined its choice:**

The issuance price of the Shares was established, without unjustified dilution of the Company's shareholders, pursuant to article 170, paragraph 1, item III of the Brazilian Corporations Law, based on the volume weighted average price (VWAP) of the Shares in the last 60 trading sessions of B3 held between September 1, 2023 and December 14, 2023, applying a premium of 2.51%.

In addition, the issuance price was negotiated between independent parties, who undertook to subscribe Shares under the terms described herein.

Finally, the Company obtained an appraisal report at economic value prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda., attached to this notice to shareholders, which also supported the definition of the issuance price.

**(ix) if the issuance price was set out with premium or discount in relation to the market value, identify the reason for the premium or discount and explain how it was determined:**

The issuance price was negotiated between independent parties, considering the VWAP of the last 60 trading sessions. The premium in relation to said VWAP was approximately 2.51%, representing a non-material variation.

If compared to the market value of the Company's shares at the market close on December 13, 2023, the trading session immediately prior to the date of the board resolution resolving on the Capital Increase, the issuance price corresponds to the market price.

**(x) provide a copy of all reports and studies that supported the determination of the issuance price:**

the Company contracted an appraisal report at economic value prepared by Apsis Consultoria Empresarial Ltda., attached to this notice to shareholders, which, in addition to the other elements described above, also supported the establishment of the issuance price.

**(xi) Not applicable**

**(xii) inform the issuance prices of shares in capital increases made in the last three (3) years:**

<b>Date</b>	<b>Number of Shares</b>	<b>Price (R\$)</b>	<b>Total Amount (R\$)</b>
2023	6,199,419	R\$ 29.00	R\$ 179,783,151.00
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	10,372,630	R\$ 29.50	R\$ 305,992,585.00

**(xiii) present the potential dilution percentage resulting from the issuance:**

Shareholders who do not subscribe to any new Shares during the period to exercise the preemptive right will have their respective interest in the Company's capital stock diluted by at least 82.553318% (if the Minimum Subscription is verified) and at most, 89.64688% if all Shares are subscribed, depending on the number of new Shares to be effectively issued in the Capital Increase.

**(xiv) inform the terms, conditions and form of subscription and payment of the issued shares:**

**(a) Exercise Term of the Preemptive Right:**

The holders of Shares of the Company may exercise their preemptive rights to subscribe new Shares and may subscribe or assign such right for third parties to do so, from December

21, 2023 (including) to January 19, 2024 (including), in the proportion of the equity interest they hold in the Company's share capital at the closing of B3's trading session on December 20, 2023.

**(b) Conditions and Form of Payment:**

The Shares will be paid up:

- (i) in cash, in Brazilian currency, upon subscription, in accordance with the proper rules and procedures of Banco Bradesco S.A., the bookkeeping agent of the shares issued by the Company ("Bookkeeping Agent") and of the Central Securities Depository of B3 ("Central Securities Depository"); or
- (ii) for holders of capitalized credits, through the capitalization of the respective capitalized credits.

**(c) Subscription Procedure:**

**(1)** The Shareholders of custodied shares at the Central Securities Depository must exercise their subscription rights have to do so through their custodian agents until January 16, 2024, according to the deadlines and procedures established by B3.

**(2)** The Shareholders whose shares are registered with the Bookkeeping Agent must exercise their subscription rights until January 19, 2024, at 04:00 pm, Brasília time, at any agency of the Bookkeeping Agent. The preemptive right must be exercised by signing the subscription form, according to the template to be made available by the Bookkeeping Agent, and the delivery of the documentation listed in item (e) below, which has to be presented by the shareholder (or preemptive rights' assignee) for the exercise of its preemptive right directly at the Bookkeeping Agent.

**THE SIGNING OF THE SUBSCRIPTION FORM SHALL REPRESENT AN IRREVOCABLE AND IRREVERSIBLE INTENT MANIFESTATION TO PAY UP, UPON SUBSCRIPTION, THE SUBSCRIBED SHARES.**

**(d) Assignment of Rights:**

Subject to the applicable formalities, the preemptive right related to the subscription of Shares may be assigned by Company's shareholders, pursuant to article 171, sixth paragraph of the Brazilian Corporations Law. The shareholders of the Company who wish to negotiate their subscription's preemptive rights may do so within the time limits established herein to allow in advance the assigned subscription rights to be exercised by the respective assignee within the said period, as set out below:

**(1)** The holders of Shares issued by the Company registered in the Bookkeeping Agents' register books may assign their respective preemptive rights by filling the proper assignments' form, available at any Bookkeeping Agent's branch.

**(2)** The shareholders whose Shares are in custody at the Central Securities Depository who wish to assign their subscription rights have to reach and instruct their custodian agents, in accordance with the rules provided by the Central Securities Depository itself.

**(e) Documentation for the exercise or assignment of subscription rights:**

The holders of subscription rights in custody at the Central Securities Depository who intend to exercise their preemptive right or assign such right have to consult their custodian agents regarding the necessary documentation.

The holders of subscription rights in custody with the Bookkeeping Agent who intend to exercise their preemptive right or assign such right, directly through the Bookkeeping Agent, have to present the following documents:

**(1) Natural Person:** (a) identity document (RG or RNE); (b) of enrollment with the Individual Taxpayer Registry (CPF); and (c) proof of residence; and

**(2) Legal Entity:** (a) certified copy of the corporate documents that prove the signatory powers of the subscription form; (b) enrollment with the National Registry of Legal Entities (CNPJ); and (c) certified copy of RG or RNE, CPF and proof of residence of the signatory(ies).

In case of proxy representation, the public power of attorney with specific powers has to be presented, accompanied by the documents mentioned above, as applicable, of the grantor and the attorney. Investors residing abroad may be required to present other representation documents, pursuant to the applicable legislation.

**(f) Credit and Beginning of Trading the Subscribed Shares:**

The subscribed Shares shall be issued and credited on behalf of the subscribers within 3 (three) Business Days counted as from the ratification of the capital increase by the Board of Directors. The beginning of the trading of the Shares shall occur after the ratification of the share capital increase by the Board of Directors.

**(xv) inform whether the shareholders will have preemptive rights to subscribe the new shares issued and detail the terms and conditions to which this right is subject:**

In accordance with the procedures established by the Bookkeeping Agent and the Central Securities Depository, Company's shareholders will have the preemptive right to subscribe the newly issued Shares.

The shareholders shall have the preemptive right for the subscription of Shares in the proportion of 8.64535369 new common share for each one (1) share they hold, according to the shareholding position they hold in the Company's capital, on to the closing of B3's trading session on December 20, 2023 ("Cut-off Date"). In percentage terms, the shareholders shall be able to subscribe the number of new shares which correspond 864.53536874% of the number of shares that they hold at the closing of B3's trading session on the Cut-off Date, excluding treasury shares.

The fractions of shares resulting from the percentage calculation of the subscription right will be disregarded.

The Shares issued by the Company acquired as of December 21, 2023 (including) shall not be entitled to the preemptive right by the acquiring shareholder, being traded ex-subscription rights.

**(xvi) inform the management's proposal for the treatment of any unsubscribed shares:**

No reservation of leftover shares will be admitted.

**(xvii) describe, in detail, the procedures that will be adopted in the event of a partial ratification of the capital increase:**

Considering the possibility of partial subscription followed by partial ratification of the Capital Increase, the subscribers may, at the time of the exercise of their subscription rights, condition their investment decision:

**(1)** to the subscription of the maximum number of Shares object of the Capital Increase; or

**(2)** to the subscription of a certain minimum number of Shares object of the Capital Increase, provided that such amount is not less than the Minimum Number of Shares, indicating, in the latter case, whether they intend (a) to receive all subscribed Shares; or (b) to receive the number of Shares equivalent to the ratio between the number of Shares to be effectively issued and the maximum number of Shares of the capital increase.

If the option provided in item (2)(b) above is checked, the subscriber shall indicate upon subscription the following data, so that the Company can return the excess amount (which will be the total amount paid by the subscriber, reduced to the extent of the amount of Shares to be attributed to the subscriber according to the chosen option): (i) bank; (ii) agency number; (iii) current account number of his ownership; (iv) full name or corporate name; (v) CPF or CNPJ; (vi) complete address; and (vii) contact phone number.

In case of partial subscription of the capital increase, the subscriber who conditions his subscription to reaching a subscription level greater than the one effectively verified and ratified, shall receive until up to 2 (two) Business Days as from the ratification of the Capital

Increase, the return of the amounts paid up, without interest or monetary restatement, without refund and with tax deduction, if applicable.

The subscription receipts will not be admitted for trading at B3.

To the extent it will be possible to condition the subscription of the Capital Increase, as mentioned above, no additional term will be granted to withdrawal the investment decision after the end of the round of unsubscribed shares, even if the Capital Increase has been partially subscribed.

**(xviii) if the shares' issuance price can be, total or partially, paid up in assets: (a) present a complete description of the assets that will be accepted; (b) clarify the relationship between the assets and its corporate purpose; and (c) provide a copy of the appraisal report, if available.**

Not applicable, considering that the issue price of the shares cannot be realized in goods.

\* \* \*



# LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01148/23-01

Alphaville S.A.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AP-01148/23-01

**DATA-BASE:** 30 de setembro de 2023

**SOLICITANTE:** ALPHAVILLE S.A., doravante denominada ALPHAVILLE.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Vila Gertrudes, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.811.931/0001-00.

**OBJETO:** ALPHAVILLE, anteriormente denominada.

**OBJETIVO:**

Elaboração de laudo de *fairness opinion* sobre o valor econômico de ALPHAVILLE, por meio da metodologia do fluxo de caixa descontado (DCF), para subsidiar tomada de decisão estratégica.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por ALPHAVILLE para determinar o valor econômico por ação da companhia, pela abordagem da renda.

No presente Relatório, utilizamos a metodologia de rentabilidade futura, que se baseia na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas macroeconômicas de vendas, produção, custos e investimentos da empresa ou unidade de negócio que está sendo avaliada. As estimativas de volume e preço de venda de serviços, custos e investimentos foram realizadas de acordo com o desempenho histórico de ALPHAVILLE.

## ESTIMATIVAS

Com base no fluxo de caixa de ALPHAVILLE projetado para 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses, considerando perpetuidade a partir de 2042, descontamos os resultados a valor presente, por meio das taxas de descontos nominais definidas para os empreendimentos em andamento (denominados “Orgânicos”) e lançamentos futuros (denominados “Novos projetos”), com percentual de 16,0% para ambos. Tal metodologia de segregação entre “Orgânicos” e “Novos projetos” foi utilizada com o objetivo de aplicar a melhor mensuração de risco para cada fluxo de caixa separadamente. Reforçamos, contudo, que o valor final encontrado considera a ALPHAVILLE de forma consolidada.

## VALOR FINAL ENCONTRADO

O quadro a seguir apresenta o resumo do valor econômico por ação de ALPHAVILLE na data-base.

VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.			
VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO	156.680	154.816	152.991
VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS	915.372	904.970	894.759
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>	1.072.052	<b>1.059.786</b>	1.047.750
CAIXA LÍQUIDO	(1.018.311)	<b>(1.018.311)</b>	(1.018.311)
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	85.488	<b>85.488</b>	85.488
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	139.228	<b>126.963</b>	114.927
QUANTIDADES DE AÇÕES		28.615.508	
<b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>	4,87	<b>4,44</b>	4,02

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE .....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DE ALPHAVILLE .....	7
5. DEBÊNTURES ALPHAVILLE .....	8
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO .....	9
7. ANÁLISE DE SETOR .....	12
8. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	19
9. CONCLUSÃO .....	21
10. RELAÇÃO DE ANEXOS .....	22

## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por ALPHAVILLE para determinar o valor econômico por ação da companhia, pela abordagem da renda, mediante a projeção de fluxo de caixa descontado, para subsidiar tomada de decisão estratégica.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Demonstrações financeiras consolidadas de ALPHAVILLE em 2019, 2020, 2021 e 2022;
- Demonstrações financeiras consolidadas de ALPHAVILLE em 30 de setembro de 2023;
- Projeções plurianuais consolidadas de ALPHAVILLE;
- Relatório de endividamento da companhia em 30 de setembro de 2023.

**Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados a seguir:**

- ALLAN LOUZADA PARENTE - Projetos
- BRUNO GRAVINA BOTTINO - Diretor
- LUÍS FELIPPE OLIVEIRA COLI CAMPOS - Projetos
- MAYARA RISINA NEGRI - Projetos
- PEDRO HENRIQUE TEIXEIRA FÉLIX - Projetos
- RODRIGO MENNA BARRETO AMIL - Projetos

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e no melhor crédito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e pelos *International Valuation Standards* (IVS).
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido a disponibilidade, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- O processo interno de elaboração e aprovação deste documento envolveu as seguintes principais etapas: (I) análise da documentação fornecida pela administração; (II) análise do mercado em que a companhia está inserida e de empresas comparáveis; (III) discussão e elaboração da projeção financeira, definição da taxa de desconto e conclusão da avaliação; (IV) envio do laudo para revisão interna independente; (V) implementação de eventuais melhorias e alterações sugeridas; (VI) emissão de relatório final.

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este Relatório foi desenvolvido unicamente para o uso da Solicitante e de seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito; portanto, não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada sem prévia aprovação por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões aqui contidas baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens etc. Assim, os resultados futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa deste trabalho, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e impactos ocorridos após a data de emissão do Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DE ALPHAVILLE

The logo for Alphaville, featuring the word "alphaville" in a white, lowercase, sans-serif font on a black rectangular background.

A ALPHAVILLE, antes de 1995, era conhecida como Construtora Albuquerque Takaoka e, em 1973, lançou seu primeiro projeto de condomínio fechado, em Barueri, São Paulo. Em 1997, expandiu sua área de atuação e lançou um projeto em Campinas, o primeiro fora de Barueri. Posteriormente, iniciou suas operações em Minas Gerais, no Paraná, em Goiás, na Bahia e no Amazonas. É uma empresa do setor de desenvolvimento imobiliário no Brasil, com uma história de mais de quatro décadas, e tem como foco a criação de comunidades de alta qualidade, empenhando-se em proporcionar ambientes urbanos sustentáveis e inovadores.

A filosofia corporativa de ALPHAVILLE busca integrar aspectos socioambientais e urbanísticos em seus empreendimentos, visando não apenas à satisfação dos seus clientes, mas também à preservação e à valorização do meio ambiente. Por meio de uma abordagem holística, a empresa procura harmonizar o desenvolvimento urbano com a preservação de áreas verdes, privilegiando a qualidade de vida e a sustentabilidade.

Os empreendimentos de ALPHAVILLE, conhecidos como "Experiência Alpha", são concebidos com atenção aos detalhes e às necessidades dos moradores. Essas comunidades residenciais se destacam por suas amplas áreas verdes, infraestrutura completa e projetos arquitetônicos modernos. Além disso, oferecem uma variedade de serviços e comodidades, como segurança 24 horas, clubes exclusivos, espaços de lazer, áreas esportivas, escolas e centros comerciais, com o intuito de proporcionar uma experiência de vida abrangente e conveniente aos seus habitantes. Ademais, a companhia também se dedica ao desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais, contribuindo para o crescimento econômico e o desenvolvimento urbano nas regiões em que atua.

No fim de 2020, a ALPHAVILLE (AVLL) realizou sua Oferta Pública Inicial (IPO) por meio de uma oferta primária, emitindo 10,4 milhões de ações a um preço de R\$ 29,50 por unidade, totalizando R\$ 305 milhões (R\$ 285 milhões líquidos após as despesas da oferta). A IPO teve como objetivo aprimorar a estrutura de capital da AVLL, reduzindo o endividamento da empresa, além de destinar recursos para o pagamento de cancelamentos de projetos antigos e o crescimento de suas operações.

Essa operação representou um momento significativo para a ALPHAVILLE, permitindo-lhe ingressar no mercado de capitais e captar recursos diretamente dos investidores. Com os recursos obtidos, a empresa obteve maior flexibilidade financeira para desenvolver novos projetos e expandir suas operações, além de fortalecer sua posição no setor imobiliário brasileiro.

## 5. DEBÊNTURES ALPHAVILLE

Até a data-base deste Laudo, a ALPHAVILLE detém um montante significativo de debêntures a serem liquidadas no curto prazo; e, conforme revelado pelas informações contábeis disponíveis, a companhia não dispõe dos recursos financeiros no curto prazo necessários para efetuar tais pagamentos. Segundo as deliberações mantidas com a administração, verifica-se que estão em curso tratativas para a quitação dessa dívida. Contudo, até a emissão do presente documento, não foram apresentados elementos documentais ou evidências que corroborassem de maneira suficiente a conclusão das negociações em condições que permitam à entidade honrar os montantes das debêntures de curto prazo.

Dessa forma, a APSIS elabora laudo de avaliação para determinar o valor justo de ALPHAVILLE na data-base, considerando expectativas da administração da companhia de que o risco de liquidez será solucionado mediante renegociação das debêntures de curto prazo, em termos que permitam a continuidade operacional da organização. Caso contrário, uma vez que, até a data de emissão deste Laudo, há incerteza quanto ao êxito da companhia em realizar a renegociação das debêntures de curto prazo, com risco de liquidez presente nas demonstrações contábeis na data-base, ressalvamos que a APSIS não assegura a continuidade operacional de ALPHAVILLE a partir do exercício de 2024 e, conseqüentemente, não confere validade ao valor econômico indicado, bem como projeções e valores aqui apresentados, em caso de insucesso na referida renegociação.

## 6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Essa metodologia define o valor da empresa como o resultado do fluxo de caixa líquido projetado descontado a valor presente. Tal fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, com acréscimo dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e dedução dos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado considerando-se o tempo que a companhia levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é, então, trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, à empresa e à estrutura de capital.

### FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO PARA A FIRMA (FCFF)

Para o cálculo do fluxo de caixa líquido, utilizamos como medida de renda o capital investido, conforme o quadro a seguir, baseado nas teorias e práticas econômicas mais comumente aceitas no mercado de avaliação.

#### FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO CAPITAL INVESTIDO

Lucro antes de itens não caixa, juros e impostos (EBITDA)

( - ) Itens não caixa (depreciação e amortização)

( = ) Lucro líquido antes dos impostos (EBIT)

( - ) Imposto de renda e contribuição social (IR/CSSL)

( = ) Lucro líquido depois dos impostos

( + ) Itens não caixa (depreciação e amortização)

( = ) Saldo simples

( - ) Investimentos de capital (CAPEX)

( + ) Outras entradas

( - ) Outras saídas

( - ) Variação do capital de giro

( = ) Saldo do período

### VALOR RESIDUAL

Depois do término do período projetivo, é considerada a perpetuidade, que contempla todos os fluxos a serem gerados futuramente e os respectivos crescimentos. Geralmente, o valor residual da empresa (perpetuidade) é calculado pelo uso do modelo de crescimento constante, o qual assume que o lucro líquido crescerá perpetuamente de maneira contínua. No último ano previsto, calcula-se a perpetuidade pelo modelo de progressão geométrica, transportando-se o valor, em seguida, para o primeiro ano estimado.

## TAXA DE DESCONTO – WACC

A taxa de desconto a ser utilizada para calcular o valor presente dos rendimentos determinados no fluxo de caixa projetado representa a rentabilidade mínima exigida pelos investidores, considerando-se que a empresa será financiada parcialmente por capital próprio (o que exigirá uma rentabilidade superior à obtida em uma aplicação de risco-padrão) e parcialmente por capital de terceiros.

Essa taxa é calculada pela metodologia *Weighted Average Cost of Capital* (WACC), na qual o custo de capital é definido pela média ponderada do valor econômico dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), descrito nos quadros a seguir.

Normalmente, as taxas livres de risco são baseadas nas taxas de bônus do Tesouro Americano. Para o custo do capital próprio, utilizam-se os títulos com prazo de vinte anos, por ser um período que reflete mais proximamente o conceito de continuidade empresarial.

<b>Custo do capital próprio</b>	$Re = Rf + \text{beta} \cdot (Rm - Rf) + Rp + Rs$
<b>Rf</b>	Taxa livre de risco: baseia-se na taxa de juros anual do Tesouro Americano para títulos de vinte anos, considerando a inflação estadunidense de longo prazo.
<b>Rm</b>	Risco de mercado: mede a valorização de uma carteira totalmente diversificada de ações para um período de vinte anos.
<b>Rp</b>	Risco-país: representa o risco de investimento em um ativo no país em questão, em comparação a um investimento similar em um país considerado seguro.
<b>Rs</b>	Prêmio de risco pelo tamanho: mede o quanto o tamanho da empresa a torna mais arriscada.
<b>beta</b>	Ajusta o risco de mercado para o risco de um setor específico.
<b>beta alavancado</b>	Ajusta o beta do setor para o risco da empresa.
<b>Custo do capital de terceiros</b>	$Rd =$ Custo de captação ponderado da companhia.
<b>Taxa de desconto</b>	$WACC = (Re \times We) + Rd (1 - t) \times Wd$
<b>Re =</b>	Custo do capital próprio.
<b>Rd =</b>	Custo do capital de terceiros.
<b>We =</b>	Percentual do capital próprio na estrutura de capital.
<b>Wd =</b>	Percentual do capital de terceiros na estrutura de capital.
<b>T =</b>	Taxa efetiva de imposto de renda e contribuição social da cia.

## VALOR DA EMPRESA

O fluxo de caixa livre para a firma (FCFF) é projetado considerando-se a operação global da empresa, disponível para todos os financiadores de capital, acionistas e demais investidores. Entretanto, não são contemplados os impactos do endividamento da organização. Dessa forma, para a determinação do valor econômico, é necessária a dedução do endividamento geral com terceiros e soma do caixa disponível.

De posse desse resultado, é preciso incluir os ativos e passivos não operacionais, ou seja, aqueles que não estão consolidados nas atividades de operação da companhia, sendo acrescidos ao valor econômico encontrado.

## 7. ANÁLISE DE SETOR

O setor imobiliário abrange toda a concepção de um empreendimento, desde o desenvolvimento e a construção de imóveis até a comercialização, o financiamento e a administração. Os principais fatores que sensibilizam seu desempenho são relacionados com a *performance* econômica do país, envolvendo taxa de juros, inflação, crescimento do produto interno bruto (PIB) e do emprego, e com as políticas governamentais, como incentivos fiscais, programas de financiamento habitacional e mudanças nos regulamentos. Demanda e oferta por imóveis, desenvolvimento urbano de infraestrutura e tendências sociais são outros elementos que afetam o setor.

Os tipos de empreendimentos encontrados no mercado imobiliário podem ser classificados, principalmente, em residenciais e comerciais. Os empreendimentos residenciais incluem propriedades utilizadas para moradia, como casas, apartamentos e condomínios, disponíveis tanto para compra quanto para aluguel. Já os empreendimentos comerciais, utilizados para fins de negócios e geração de receita, abrangem edifícios corporativos, *shopping centers* e hotéis.

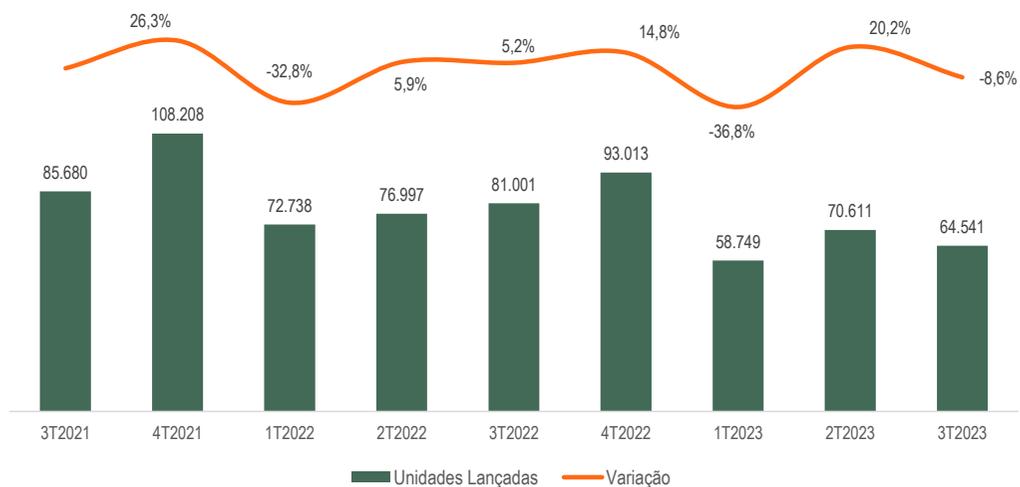
No Brasil, o setor imobiliário destinado ao público de baixa renda é impulsionado pelo programa governamental Minha Casa Minha Vida (MCMV), que oferece subsídios e condições de financiamento mais favoráveis para compra ou construção de imóveis. Em contrapartida, para o público de média e alta rendas, devido ao maior poder aquisitivo dos compradores, fatores como localização privilegiada e infraestrutura diferenciada, presentes em empreendimentos residenciais de alto padrão, como condomínios fechados, edifícios de luxo e casas de alto valor, podem influenciar o mercado imobiliário para esse grupo social.

Com base no relatório de Indicadores Imobiliários Nacionais, divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (Senai Nacional), em parceria com a Brain Inteligência Estratégica, o terceiro trimestre de 2023 revelou um crescimento nas vendas, mesmo diante de uma redução nos lançamentos. Os ajustes implementados no programa MCMV a partir de julho impactaram positivamente o mercado econômico, evidenciando uma recuperação. Nesse período, 46% das unidades lançadas foram atribuídas ao programa MCMV, o que corresponde a uma variação significativa em relação aos 31% do trimestre anterior.

A oferta final apresentou uma diminuição na quantidade de unidades disponíveis. No segundo trimestre de 2023, havia um total de 290.800 unidades disponíveis. No entanto, no terceiro trimestre, houve uma queda de 6,4%, resultando em 272.145 unidades disponíveis.

No segundo trimestre de 2023, foram lançadas 70.611 novas unidades residenciais, enquanto foram registradas 64.541 unidades no terceiro trimestre, representando um declínio de 8,6%. Além disso, todas as regiões do país apresentaram queda nos lançamentos. Em comparação com o mesmo período de 2022, o decréscimo foi de 20,3%. A quantidade histórica de unidades lançadas por trimestre e o percentual de variação entre os períodos são demonstrados no gráfico a seguir.

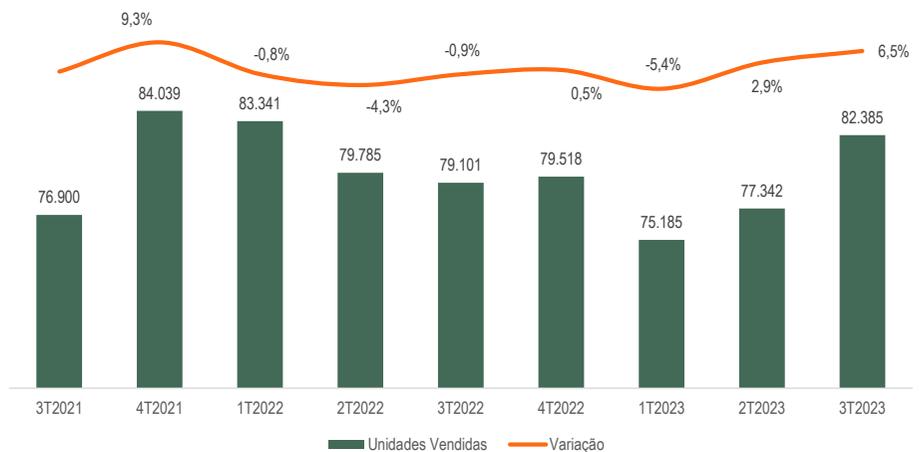
### Lançamentos Trimestrais - Unidades Residenciais



Fonte: CBIC.

No que se refere às vendas, no terceiro trimestre de 2023, houve uma elevação de 6,5% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 4,2% em comparação ao mesmo período de 2022. Todas as regiões do país, com exceção do Sul, que evidenciou pequena queda, registraram crescimento em relação ao período anterior. O gráfico abaixo demonstra um histórico das unidades residenciais vendidas por trimestre e o índice de variação entre os períodos.

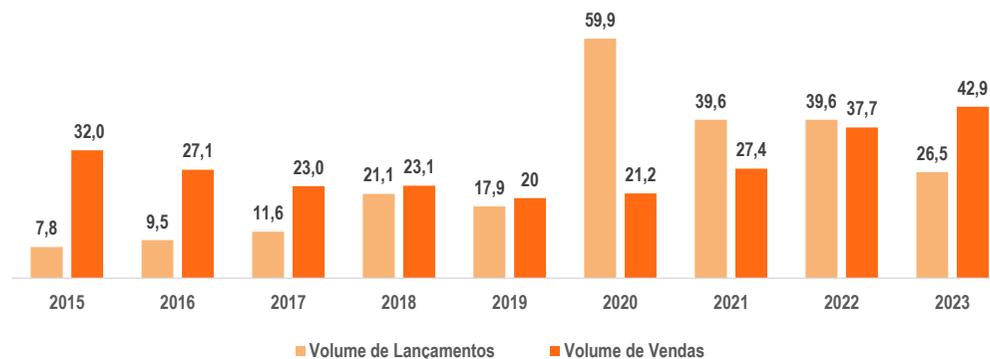
### Vendas Trimestrais - Unidades Residenciais



Fonte: CBIC.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), divulgou um relatório a respeito dos indicadores do mercado imobiliário referentes a agosto de 2023. De acordo com a pesquisa, considerando o acumulado de 2023 até agosto, os indicadores do setor de imóveis de médio a alto padrão (MAP) apresentaram resultados mistos. Apesar da queda de 46,9% no lançamento de unidades, foram observados um aumento de 23,4% nas vendas e uma expressiva alta de 118,8% nas entregas, considerando-se o mesmo período do ano anterior. Os dados referentes ao histórico do volume e do preço de venda de imóveis MAP constam nos gráficos a seguir.

**Evolução Anual de Vendas e Lançamentos MAP - Volume  
(em mil unidades)**



Fonte: ABRAINC|FIPE.

**Evolução Anual de Vendas e Lançamentos MAP - Valor  
(R\$ bilhões)**

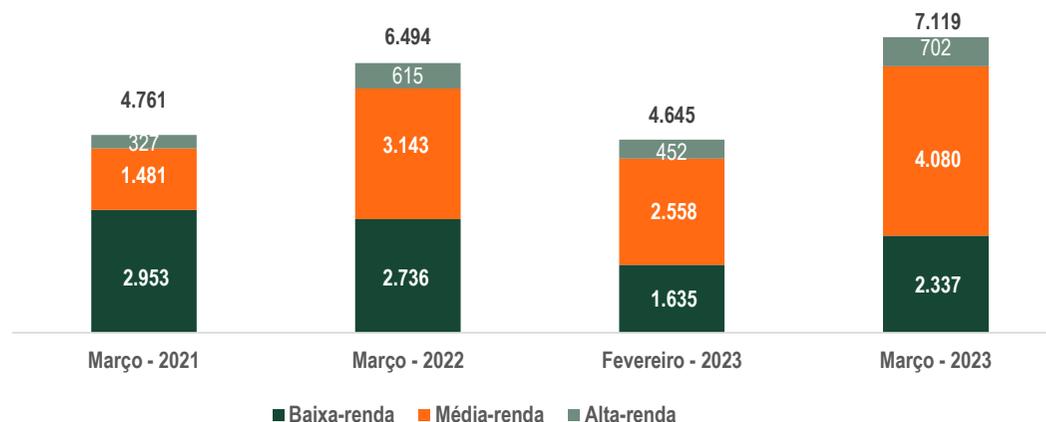


Fonte: ABRAINC|FIPE.

De acordo com o “*The Blueprint*”, relatório divulgado pelo Credit Suisse a respeito dos indicadores do mercado imobiliário no Brasil em 2023, o preço dos imóveis registrou elevação em várias cidades brasileiras, podendo-se destacar as cidades de Curitiba e Porto Alegre, com altas de 16% e 15%, respectivamente. São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte também registraram crescimento no valor dos imóveis, com percentuais de 14%, 12% e 12%, respectivamente, em comparação com 2022.

Abaixo, é apresentado um gráfico que demonstra as vendas de unidades residenciais em São Paulo. As residências podem ser classificadas em três categorias: baixa, média e alta renda. Considera-se que as residências de baixa renda têm valores inferiores a R\$ 240 mil/unidade, enquanto as de média renda estão na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 1 milhão. Por fim, as residências de alta renda são aquelas com valores superiores a R\$ 1 milhão.

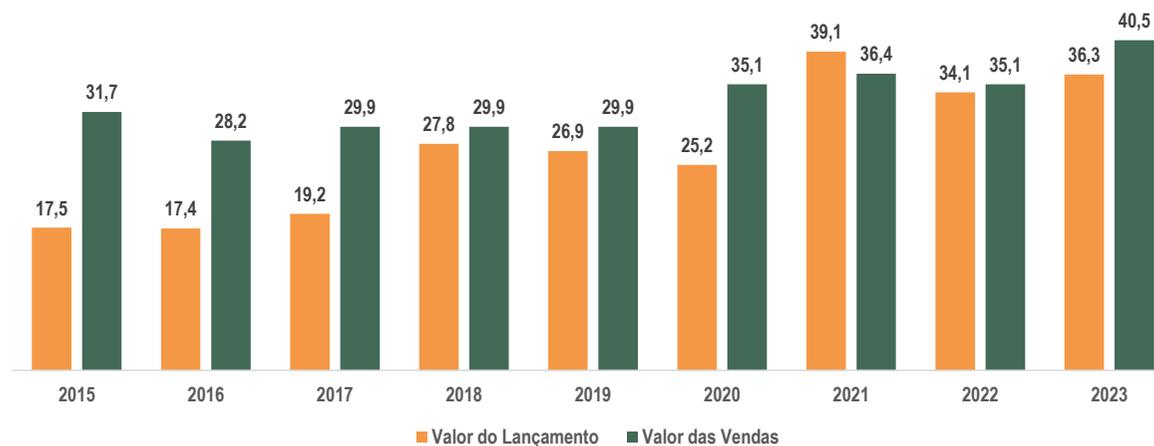
### Vendas de Unidades Residenciais em São Paulo



Fonte: Secovi-SP.

O gráfico a seguir exibe o histórico do valor total de vendas, em termos reais, em todos os segmentos do mercado imobiliário no Brasil, no período de 2015 a 2023, com dados fornecidos pela ABRAINC.

### Evolução Anual do Valor Total de Vendas e Lançamentos (R\$ bilhões)



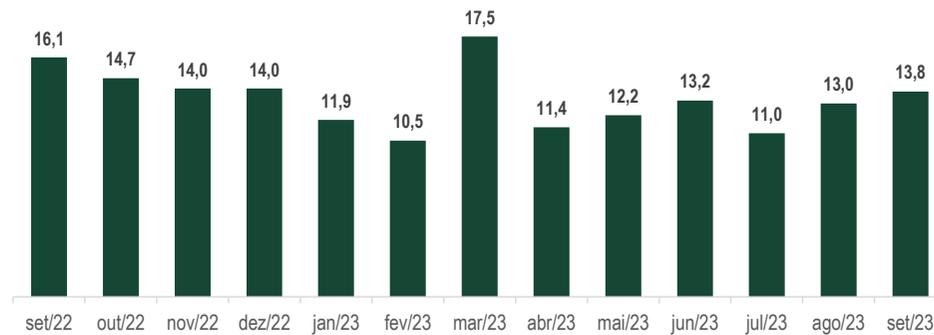
Fonte: ABRAINC/FIPE.

Em março de 2023, de acordo com o relatório do Credit Suisse, houve um expressivo aumento na originação de crédito hipotecário. Em relação ao ano anterior, esse crédito aumentou em 18%, totalizando R\$ 17 bilhões. Comparado a fevereiro, o crescimento foi ainda mais significativo, alcançando 66%. A Caixa Econômica Federal também registrou um aumento notável de 28% em relação ao ano anterior, totalizando R\$ 10 bilhões em créditos hipotecários. Isso fez com que a participação de mercado do banco federal aumentasse de 49% (fevereiro) para 59%, superando a média histórica de 42%.

Ainda segundo o Credit Suisse, durante o período de 12 meses, os empréstimos para construção aumentaram 3% em relação ao ano anterior. Por outro lado, os empréstimos para aquisição de imóveis tiveram uma redução de 14%. Esse declínio pode ser atribuído à percepção dos bancos de um menor risco de crédito para os construtores em comparação com os compradores de imóveis.

Em setembro de 2023, as contas de poupança registraram uma captação líquida negativa de R\$ 5,6 bilhões, de tal forma que, em 2023, a poupança apresentou desempenho negativo em todos os meses, com exceção de junho. No entanto, os rendimentos creditados mensalmente nas contas de poupança compensam parcialmente as perdas registradas na captação líquida. Sendo assim, o saldo final das contas de poupança chegou a R\$ 734 bilhões, representando uma redução de 3,0% em comparação com setembro de 2022. A seguir, apresenta-se um gráfico a respeito dos financiamentos realizados com os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o qual permite o uso de fundos de poupança para conceder empréstimos hipotecários.

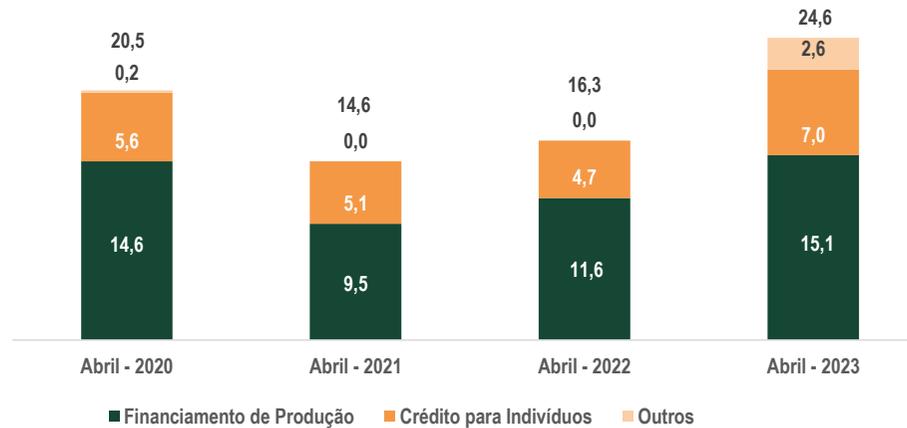
### Financiamento Imobiliário - SBPE (R\$ bilhões)



Fonte: ABECIP.

O gráfico abaixo demonstra o histórico de empréstimos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) destinados ao financiamento da produção de imóveis por grandes compradores, bem como a concessão de créditos do FGTS para pequenos compradores de imóveis.

### Concessão de Empréstimo - FGTS (R\$ bilhões)



Fonte: FGTS.

No que se refere aos custos de construção, o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) registrou um aumento de 0,24% em agosto de 2023, percentual superior ao registrado no mês anterior. No acumulado do ano, a alta é de 2,5% e de 3,06% em 12 meses. O índice registrou diminuição de 0,07% nos custos de materiais, equipamentos e serviços e elevação de 0,71% nos custos de mão de obra.

Consoante o Indicador de Confiança no Setor Imobiliário Residencial, um levantamento conduzido pela ABRAINC em colaboração com a Deloitte no terceiro trimestre de 2023, a procura por imóveis de médio e alto padrão registrou 1,90 ponto, sinalizando uma estabilidade na demanda. Já em relação às expectativas de venda de imóveis residenciais para os próximos 12 meses, o indicador alcançou 2,95 pontos, apontando para um forte aumento. Similarmente, os preços dos imóveis residenciais atingiram 2,84 pontos, indicando um crescimento expressivo.

De acordo com a CBIC, a insegurança dos incorporadores em investimentos privados é resultado de fatores como a alta taxa de juros, a escassez e o encarecimento de recursos do SBPE para o financiamento, da necessidade de revisão das regulações dos recursos do FGTS e da adequação dos subsídios.

Além disso, os dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) mostram que, historicamente, os tomadores de empréstimos de média e alta rendas estão mais expostos à flutuação das taxas de juros do que o segmento de baixa renda, que se beneficia de taxas fixas. Desse modo, em períodos de taxas elevadas, segmentos de média e alta rendas sofrem impactos mais significativos, resultando em uma redução no número de imóveis financiados e uma perda de participação em relação aos segmentos de baixa renda.

## 8. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

### PREMISSAS PARA PROJEÇÃO FINANCEIRA

No presente Relatório, utilizamos a metodologia do fluxo de caixa descontado para a determinação do valor econômico por ação de ALPHAVILLE.

A modelagem econômico-financeira foi conduzida de forma a demonstrar a capacidade de geração de caixa da companhia no intervalo de tempo considerado. Basicamente, foram utilizadas as informações já citadas.

As projeções foram realizadas para o período julgado necessário, sob plenas condições operacionais e administrativas, com as premissas listadas a seguir.

- O fluxo de caixa livre foi projetado analiticamente para um período de 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses, de outubro de 2023 até 2042, e considerou-se a perpetuidade após 2042, com crescimento nominal de 3,5%.
- O ano fiscal de 01 de janeiro até 31 de dezembro foi considerado para o período anual.
- A convenção de meio ano (*mid-year convention*) foi levada em conta para o cálculo do valor presente, ou seja, considera-se que os fluxos de caixa são gerados linearmente ao longo do ano e que, portanto, a metade do ano (*mid-year point*) representa o ponto médio de geração de caixa da companhia.
- O fluxo foi projetado em moeda corrente, e o valor presente foi calculado com taxa de desconto nominal (considerando a inflação).
- Os valores foram expressos em milhares de reais, a não ser quando indicada medida diferente.
- O balanço patrimonial consolidado em 30 de setembro de 2023 foi utilizado como referência para a previsão dos resultados nos exercícios futuros da empresa.
- Tal metodologia de segregação entre “Orgânicos” e “Novos projetos” foi utilizada com o objetivo de aplicar a melhor mensuração de risco para cada fluxo de caixa separadamente. Reforçamos, contudo, que o valor final encontrado considera a ALPHAVILLE de forma consolidada.

No Anexo 1 deste Laudo, apresentamos detalhadamente a modelagem econômico-financeira, cujas projeções operacionais foram baseadas no desempenho histórico e nas estimativas gerenciais de ALPHAVILLE.

## VALOR FINAL ENCONTRADO

Conforme os estudos realizados pela APSIS na data-base, concluímos o seguinte valor econômico por ação para ALPHAVILLE:

VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.			
VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO	156.680	154.816	152.991
VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS	915.372	904.970	894.759
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>	<b>1.072.052</b>	<b>1.059.786</b>	<b>1.047.750</b>
CAIXA LÍQUIDO	(1.018.311)	<b>(1.018.311)</b>	(1.018.311)
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	85.488	<b>85.488</b>	85.488
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	<b>139.228</b>	<b>126.963</b>	<b>114.927</b>
QUANTIDADES DE AÇÕES		28.615.508	
<b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>	<b>4,87</b>	<b>4,44</b>	<b>4,02</b>

## 9. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor econômico por ação de ALPHAVILLE é de R\$ 4,44 mil (quatro reais e quarenta e quatro centavos).

O presente trabalho de consultoria não levou em consideração a avaliação do potencial em ASG (ambiental, social e governança) dos ativos analisados. Os impactos negativos e positivos de ASG para a sociedade podem ser avaliados em laudo independente, a ser contratado exclusivamente com essa finalidade, mediante aplicação de metodologia própria.

O Laudo de Avaliação AP-01148/23-01 foi elaborado pela APSIS (CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052), empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus consultores, os quais estão à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2023.

**BRUNO  
GRAVINA**

**BOTTINO:1333  
6187788**

Diretor

Assinado de forma  
digital por BRUNO  
GRAVINA  
BOTTINO:13336187788  
Dados: 2023.12.06  
12:24:02 -03'00'

**RODRIGO  
MENNA  
BARRETO**

**AMIL:1178750671  
1**

Projetos

Assinado de forma  
digital por RODRIGO  
MENNA BARRETO  
AMIL:11787506711  
Dados: 2023.12.06  
12:23:30 -03'00'

## 10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Cálculos avaliatórios
2. Glossário



# ANEXO 1

## PREMISSAS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)

A ROB de ALPHAVILLE é composta pela receita atribuída aos loteamentos comercializados pela companhia, segregados entre: *Concluded Projects*, *On-Going Projects*, *On-Going (Advance)*, *4-4Q Projects* e *New Projects*. Como pode ser observado nos gráficos a seguir, assim como nos Anexos 1B e 1C e em todo o seu detalhamento, a projeção foi apartada entre dois grandes grupos: “Orgânicos” e “Novos projetos”. No primeiro grupo, estão contempladas as receitas de projetos em processo avançado de construção e venda de lotes – *Concluded*, *On-Going*, *On-Going (Advance)* – e de projetos com lançamento e comercialização programados para início ainda em 2023, no caso da linha de *4-4Q 2023 Projects*. No segundo grupo, foram considerados os novos projetos que têm estimativa de início de comercialização e grandes avanços nas obras a partir do ano de 2024, seguindo com novos lançamentos até 2042. As premissas utilizadas estão em linha com as expectativas do mercado, obtidas por meio de diversos relatórios mercadológicos, análise do setor e de empresas comparáveis, premissas da própria administração, bem como dados históricos fornecidos pela companhia, e estão descritas a seguir:

### RECEITA - ORGÂNICOS

- **Concluded Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 95%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 24 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 2.771 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.
- **On-Going Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 80%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 107 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 337 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.
- **On-Going (Advance)** – Refere-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 70%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 342 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 1.479 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada

conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.

- **4-4Q 2023 Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão em processo de construção e têm datas de finalização e início de comercialização a partir do quarto trimestre do ano de 2023. São previstos lançamentos, para esse período, de empreendimentos que representam um valor total de R\$ 615 MM VGV %AVLL até o fim de 2023. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, além de receitas provenientes do efeito inflacionário relacionado com os distratos projetados, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.

## RECEITA – NOVOS PROJETOS

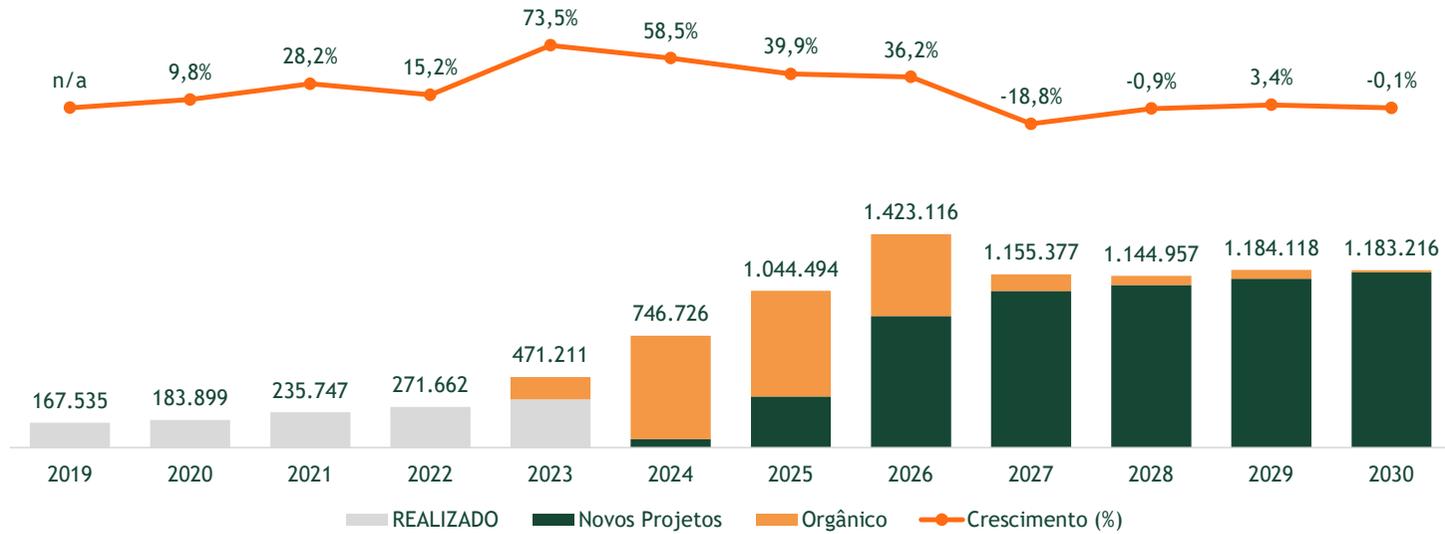
- **New Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão em processo de construção e têm datas de finalização e início de comercialização previstas para 2024. São esperados para 2024 lançamentos de empreendimentos que representam um valor total de R\$ 983 MM VGV %AVLL, sendo reajustado anualmente, até a perpetuidade, pela inflação de longo prazo balizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen) na data-base do Relatório (3,5%). Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, além de receitas provenientes do efeito inflacionário relacionado com os distratos projetados, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1C deste Laudo de Avaliação.

## DEMAIS RECEITAS OPERACIONAIS

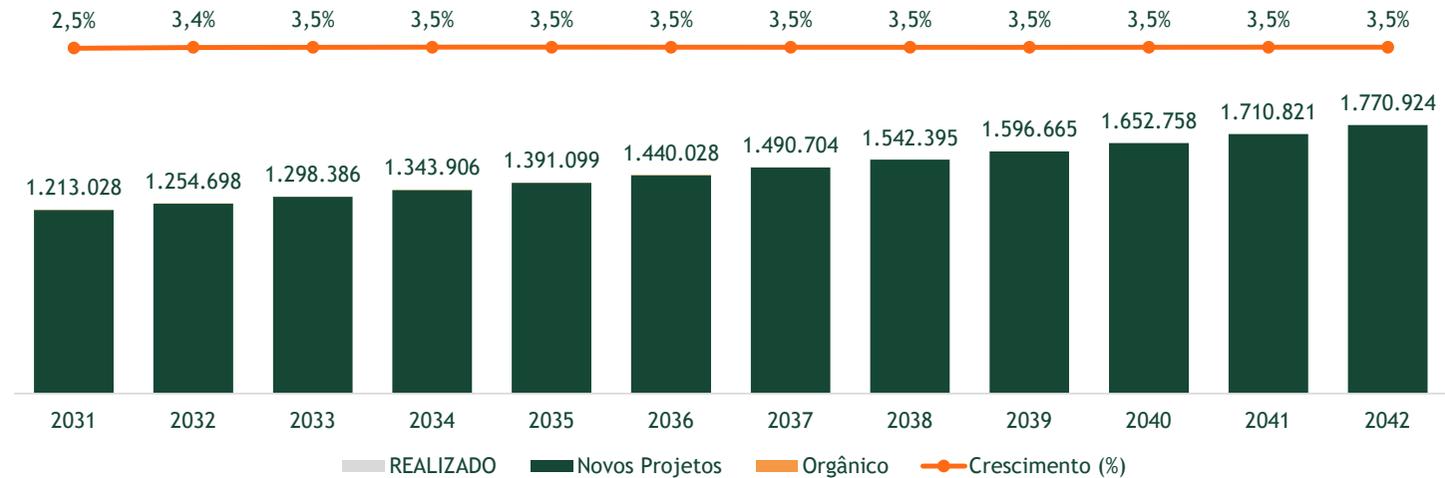
- **NPV Adjustments** – Considerada na projeção do grupo orgânico, esta linha compreende as receitas geradas pelo recebimento de saldo a receber referente à venda de loteamentos e a respectiva atualização a valor presente dos saldos previamente registrados. A projeção dessas receitas até 2024 foi baseada na variação anual da conta de ajuste a valor presente, contida no “contas a receber” da companhia, até o esgotamento de unidades que estão sujeitas a tal ajuste. A variação da conta contábil citada fundamenta-se no histórico da companhia.
- **Cancellation Provision** – Considerada na projeção do grupo orgânico, esta linha compreende as receitas geradas pelos cancelamentos de venda de loteamentos e, com isso, o recebimento parcial de valores após tais cancelamentos. A projeção dessas receitas até 2027 foi baseada na variação anual da conta de inadimplência bruta, contida no “contas a receber” da companhia. A variação da conta contábil citada fundamenta-se no histórico da companhia.
- **Services** – Esta linha refere-se às receitas geradas pelos serviços acessórios prestados pela companhia ao longo da construção e do estabelecimento dos loteamentos. Sua projeção acompanha, principalmente, a evolução das obras e os lançamentos da empresa. Portanto, foi projetado o percentual de 0,7% sobre a receita de vendas de unidades, estimado pela administração de ALPHAVILLE após análise da *performance* histórica desta linha de receita nas demonstrações financeiras da organização.

Os gráficos a seguir apresentam a evolução da ROB no período projetivo considerado.

(R\$ mil) RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)



(R\$ mil) RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)



## DEDUÇÕES/TRIBUTOS SOBRE AS RECEITAS BRUTAS

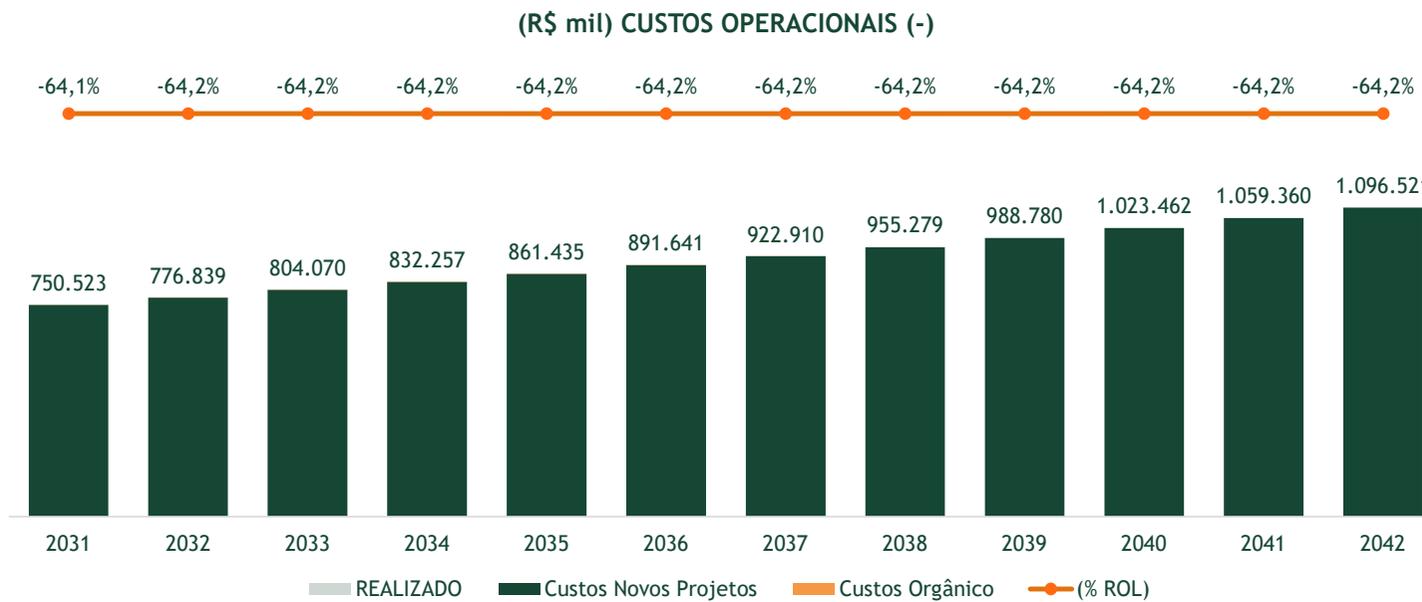
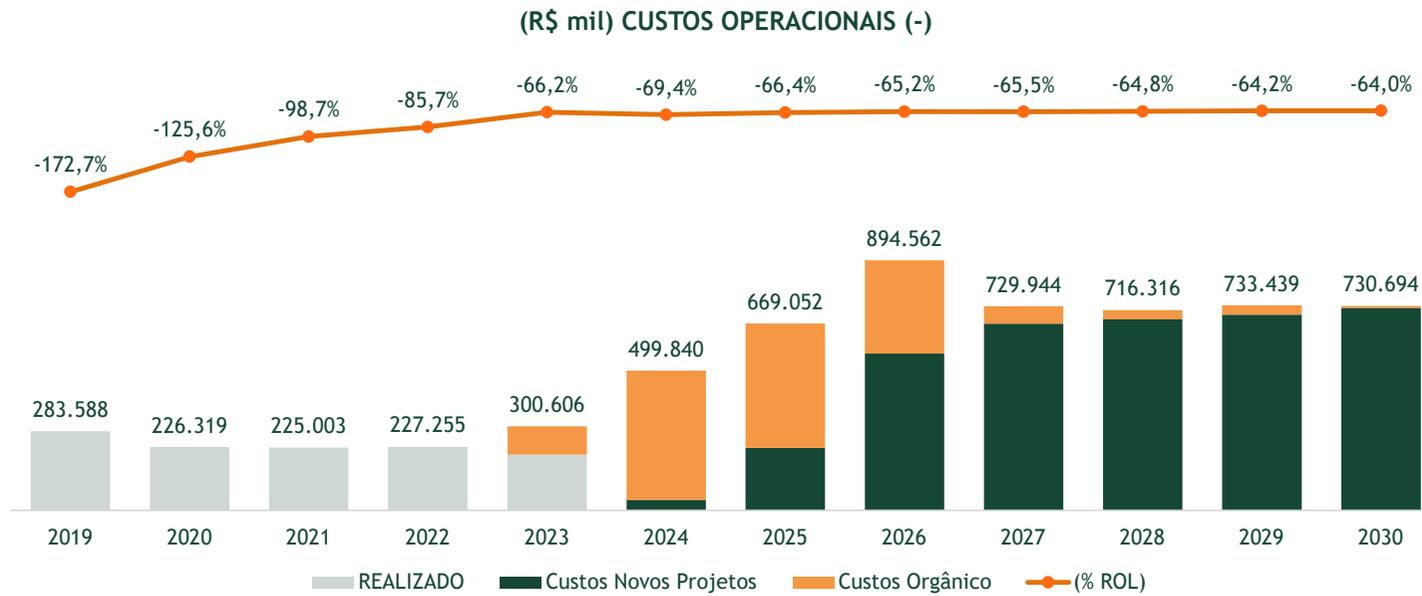
As deduções sobre a receita são compostas pelos impostos sobre a comercialização de lotes imobiliários. Foram consideradas as alíquotas fixas de 0,65% de PIS e 3,00% de COFINS sobre a ROB de ALPHAVILLE.

## CUSTOS OPERACIONAIS

Os custos atribuíveis à operação de ALPHAVILLE foram projetados de acordo com as expectativas da administração, e as premissas utilizadas para a projeção dos custos podem ser conferidas abaixo.

- **Costs** – Representam todos os custos de construção e são segregados de acordo com cada linha de receita de projetos já descrita anteriormente. A projeção considerou os dispêndios necessários conforme a progressão das obras, os quais decaem ao passo que são atingidas as etapas finais das construções. Para o período de outubro a dezembro de 2023, os custos alcançam R\$ 85.293 mil, representando o percentual de 59,0% sobre a receita operacional líquida (ROL). Os custos dos projetos "Orgânicos" decaem gradativamente e zeram após 2030, último ano previsto para conclusão de todos os projetos em andamento. Já os custos de "Novos projetos" são projetados a partir de 2024 e representam a totalidade dos custos de construção de ALPHAVILLE após 2030.
- **Inventory & Fixes Costs (IPTU)** – São compostos pelos custos fixos associados à manutenção e ao pagamento de impostos de lotes comercializáveis. Foram projetados considerando-se o dispêndio de R\$ 10.753 mil para o período de outubro a dezembro de 2023 e representam o percentual de 20,8% sobre a soma de todos os lotes comercializáveis em estoque por toda a projeção. Em 2024, somam-se os custos referentes a "Novos projetos", seguindo-se a mesma premissa descrita anteriormente.
- **Cancellation Provision Cost** – Representam os custos de provisão para distratos e somam, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 3.450 mil, decaindo gradativamente até zerarem em 2028.
- **Provisions (Warranty)** – Referem-se às provisões de garantia e foram projetadas considerando-se o percentual de 1,5% de todos os custos associados às vendas de lotes.

Os gráficos a seguir apresentam a projeção dos custos operacionais.

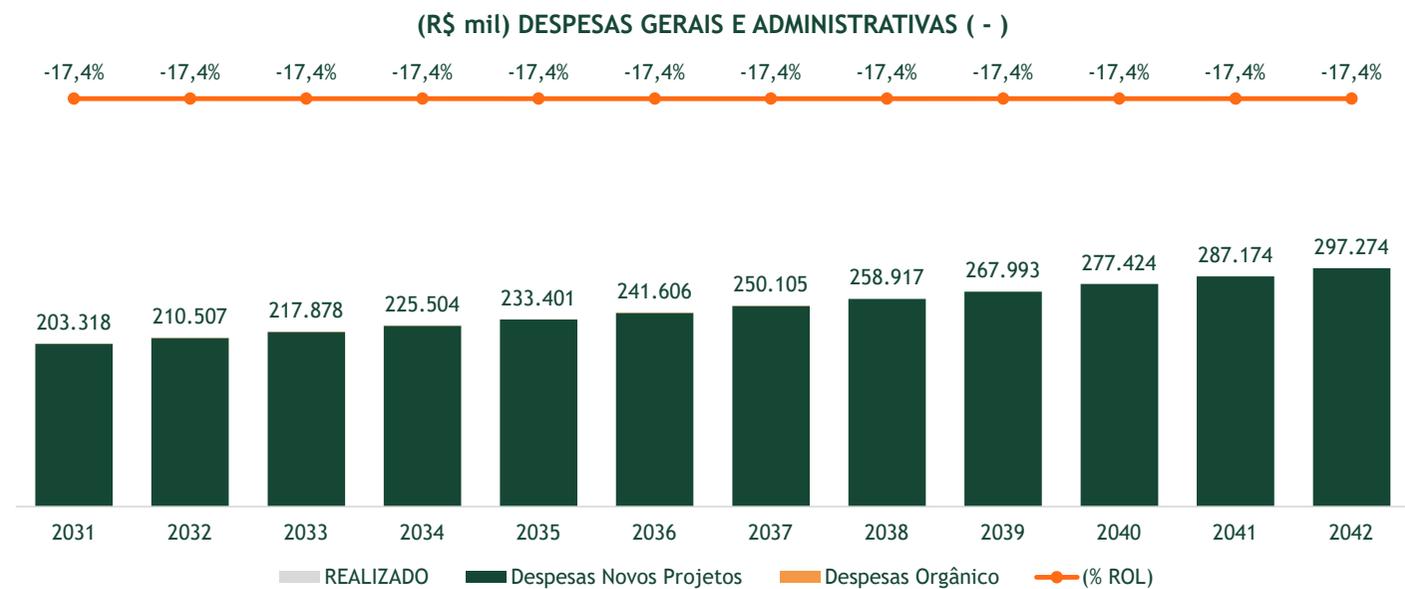
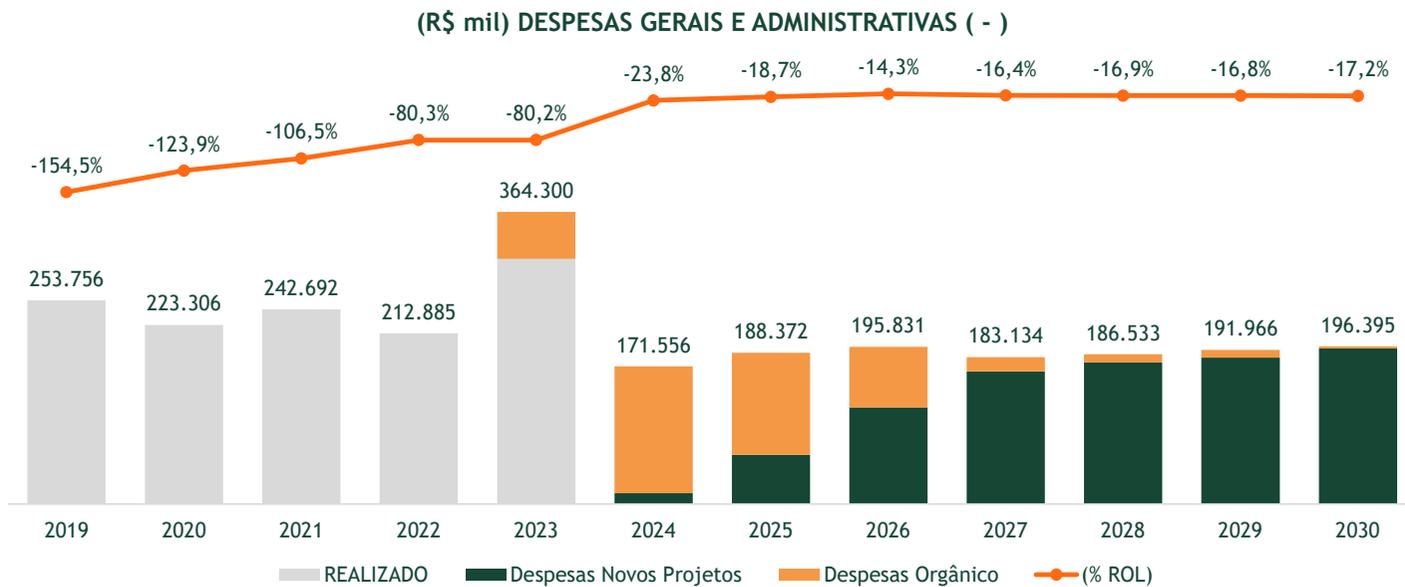


## DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas atribuíveis à operação de ALPHAVILLE foram projetadas de acordo com as expectativas da administração, e as premissas utilizadas para a projeção das despesas podem ser conferidas abaixo.

- **Selling Expenses** – Compreendem os esforços comerciais destinados à promoção e à comercialização dos lotes. As despesas de vendas relacionadas com o grupo de receitas orgânicas foram projetadas considerando-se o valor de R\$ 18.741 mil para o período de outubro a dezembro de 2023 e representam, ao longo de toda a projeção, o percentual de 6,5% sobre todas as vendas brutas de lotes. A partir de 2024, as despesas de vendas de origem em “Novos projetos” foram projetadas considerando-se os mesmos percentuais observados na projeção das mesmas despesas do “Orgânico” e representam 8,0% sobre a ROL em 2024, decaindo e estabilizando-se no patamar de 6,8% a partir de 2027.
- **G&A Expenses** – Esta linha de despesas é composta por despesas gerais e administrativas da companhia. Foram projetadas nos grupos de receitas “Orgânico” e “Novos projetos” como despesas fixas, somando, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 14.443 mil e são reajustadas anualmente à taxa de 3,5%, que corresponde à expectativa de inflação de longo prazo do Banco Central. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos “Novos projetos”, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Compensation** – Refere-se às despesas de compensação, projetadas como despesas variáveis, adicionando-se o percentual fixo de 31,2% sobre as despesas gerais e administrativas descritas anteriormente, de acordo com o histórico e as expectativas de ALPHAVILLE. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos “Novos projetos”, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Other Income/Expenses** – Esta linha de despesas é composta por outras despesas ou receitas referentes à operação da companhia. Foram projetadas no grupo de receitas “Orgânicos” e “Novos projetos” como despesas fixas, somando, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 3.730 mil e são reajustadas anualmente à taxa de 3,5%, que corresponde à expectativa de inflação de longo prazo do Banco Central. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos novos projetos, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Provision (Litigation)** – Refere-se às despesas com provisões, projetadas considerando-se o percentual histórico de 1,3% de litígios sobre os lançamentos observados em 2019 e acrescidos de R\$ 58.600 mil em relação ao pagamento de provisões, sendo este último diluído proporcionalmente pelos quatro primeiros períodos projetados, conforme histórico realizado e expectativas da companhia. Essas despesas somam, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 8.371 mil. A partir de 2024, as despesas de origem em “Novos projetos” foram projetadas considerando-se os mesmos percentuais observados na projeção das mesmas despesas do “Orgânico” e representam 3,5% sobre a ROL em 2024, decaindo e estabilizando-se em 1,2% a partir de 2028.

Os gráficos a seguir apresentam a projeção das despesas operacionais.



## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social de ALPHAVILLE foram projetados considerando-se o regime de tributação de lucro presumido, conforme facultado pela legislação tributária para as controladas (SPEs) que em conjunto compõem a operação da companhia, dado que os lançamentos e a comercialização dos loteamentos acontecem por meio dessas subsidiárias. Sendo assim, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é o lucro estimado apurado às razões de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplicam as alíquotas nominais dos correspondentes imposto e contribuição.

## DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

As taxas de depreciação e amortização utilizadas foram calculadas conforme a composição do ativo imobilizado e do ativo intangível contabilizados no balanço da companhia na data-base, como mostram as tabelas a seguir.

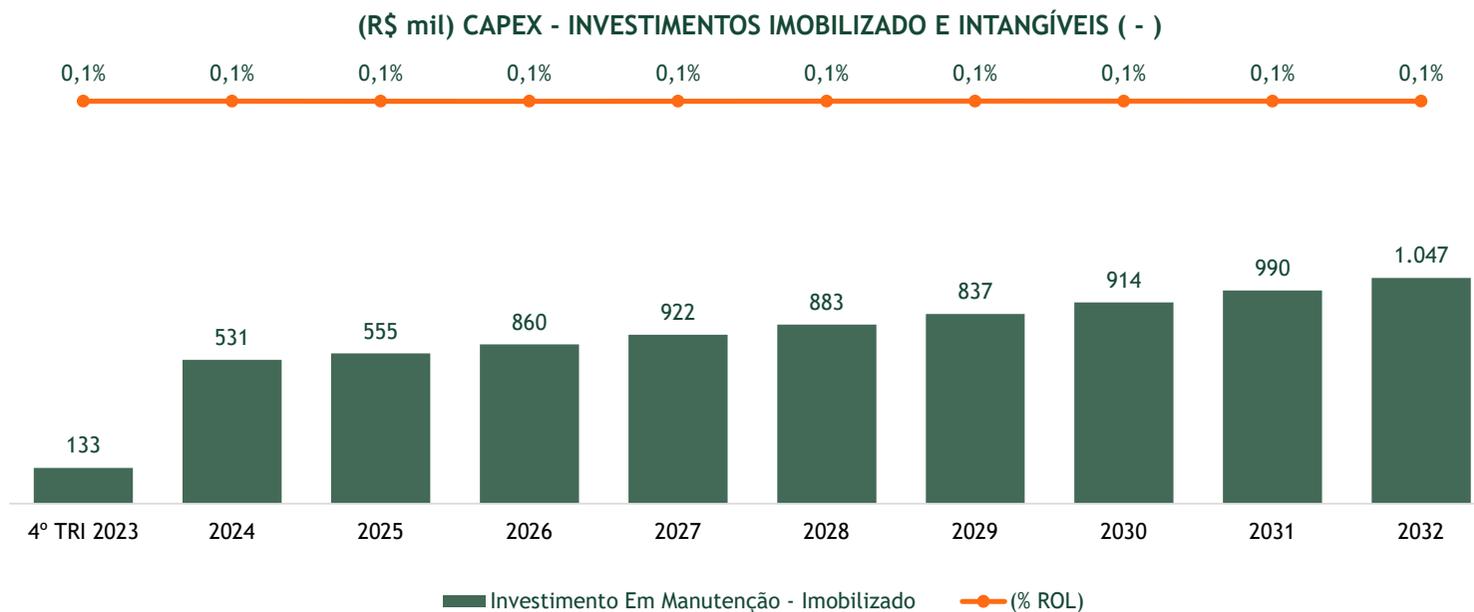
CLASSES	IMOBILIZADO ORIGINAL (R\$ mil)	DEPRECIÇÃO ACUMULADA (R\$ mil)	IMOBILIZADO RESIDUAL (R\$ mil)	TAXA DE DEPRECIÇÃO
Hardwares	425	(27)	398	20%
Veículos	110	(110)	(0)	20%
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	454	(49)	405	25%
Móveis e utensílios	4	(3)	1	10%
Máquinas e equipamentos	73	(11)	62	10%
Imóveis e instalações	7.556	(956)	6.600	4%
<b>Taxa de Depreciação Média Ponderada</b>	<b>8.622</b>	<b>(1.156)</b>	<b>7.466</b>	<b>6,2%</b>

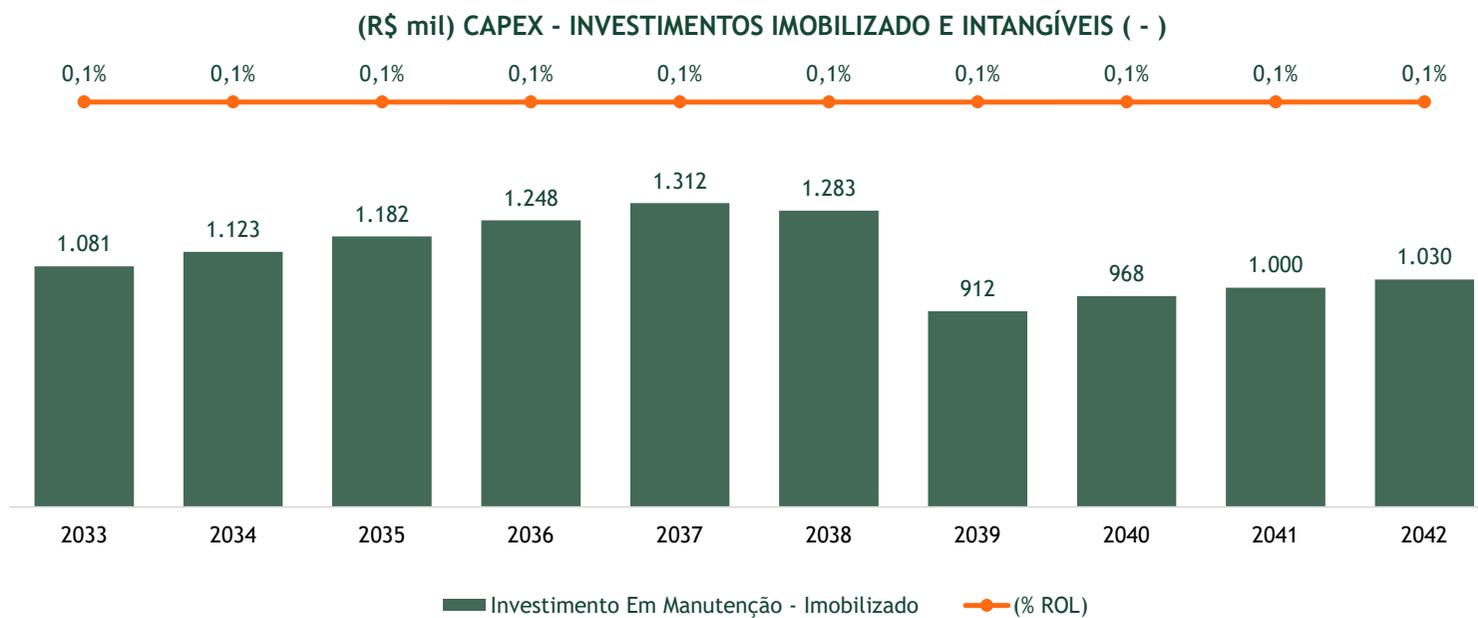
CLASSES	INTANGÍVEL ORIGINAL (R\$ mil)	AMORTIZAÇÃO ACUMULADA (R\$ mil)	INTANGÍVEL RESIDUAL (R\$ mil)	TAXA DE AMORTIZAÇÃO
Software	1.357	(336)	1.020	20%
Marca	420.000	-	420.000	0%
<b>Taxa de Amortização Média Ponderada</b>	<b>1.357</b>	<b>(336)</b>	<b>1.020</b>	<b>20,0%</b>

## CAPEX

O investimento de ALPHAVILLE foi projetado considerando-se a necessidade de reposição do imobilizado e do intangível para que haja a continuidade operacional da companhia. Dessa forma, foi adotado como premissa o reinvestimento da depreciação do período anterior. Cabe ressaltar que, nesta projeção, não há dispêndios relacionados a construção e lançamentos de novos loteamentos, e, sim, exclusivamente à manutenção do ativo imobilizado de ALPHAVILLE, utilizado na operação administrativa da empresa.

A projeção de investimento em imobilizado pode ser analisada nos gráficos a seguir.





## CAPITAL DE GIRO

A variação do capital de giro foi calculada considerando-se os dias históricos performados pela companhia, bem como suas expectativas relacionadas com as alterações de política de seus novos projetos ao longo da projeção. O racional e os *drivers* considerados ao longo do período projetado podem ser visualizados nos Anexos 1B e 1C deste Laudo.

## DETERMINAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO (ORGÂNICO)

A taxa de desconto foi calculada pela metodologia WACC, em que o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), conforme a tabela abaixo.

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	80%
DEBT / TERCEIROS	20%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	2,4%
BETA d	0,68
BETA r	0,86
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,4%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	3,1%
RISCO-BRASIL	2,9%
RISCO ESPECÍFICO	1,0%
<b>Ke Nominal em US\$ ( = )</b>	<b>14,8%</b>
<b>Ke Nominal em R\$ ( = )</b>	<b>16,5%</b>
CUSTO DA DÍVIDA	
Kd NOMINAL EM R\$ ( = )	14,2%
WACC	
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	16,5%
CUSTO DA DÍVIDA	14,2%
<b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL ( = )</b>	<b>16,0%</b>

As principais premissas adotadas para a definição da taxa de desconto estão listadas a seguir.

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na média aritmética das companhias comparáveis selecionadas para a amostra do Beta.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (*Federal Reserve*) entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: [http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield\\_historical.shtml](http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield_historical.shtml).
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 05 (cinco) anos, do setor de construção civil, em que a ALPHAVILLE está inserida. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados da S&P Capital IQ.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital da empresa<sup>1</sup>.
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre SP500 e US T-Bond 20 anos. Fonte: Supply Side.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: *2032 Valuation Handbook: Guide do Cost Capital*. Chicago: LLC, 2023.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan e fornecido por Ipeadata ([www.ipeadata.gov.br](http://www.ipeadata.gov.br)).
- **Custo de captação** – É determinado pelo custo de captação médio de ALPHAVILLE ponderado na data-base.
- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20220316.pdf>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>.

---

<sup>1</sup>  $Beta r = Beta l \times (1 + (1 - t) \times \left(\frac{D}{E}\right))$ .

## DETERMINAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO (NOVOS PROJETOS)

A taxa de desconto foi calculada pela metodologia WACC, em que o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), conforme a tabela abaixo.

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	80%
DEBT / TERCEIROS	20%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	2,4%
BETA d	0,68
BETA r	0,86
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,4%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	3,1%
RISCO-BRASIL	2,9%
RISCO ESPECÍFICO	1,0%
<b>Ke Nominal em US\$ (=)</b>	<b>14,8%</b>
<b>Ke Nominal em R\$ (=)</b>	<b>16,5%</b>
CUSTO DA DÍVIDA	
Kd NOMINAL EM R\$ (=)	14,2%
WACC	
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	16,5%
CUSTO DA DÍVIDA	14,2%
<b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL (=)</b>	<b>16,0%</b>

As principais premissas adotadas para a definição da taxa de desconto estão listadas a seguir.

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na média aritmética das companhias comparáveis selecionadas para a amostra do Beta.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (*Federal Reserve*) entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: [http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield\\_historical.shtml](http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield_historical.shtml).
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 05 (cinco) anos, do setor de construção civil, em que a ALPHAVILLE está inserida. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados da S&P Capital IQ.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital da empresa<sup>2</sup>.
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre SP500 e US T-Bond 20 anos. Fonte: Supply Side.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: *2023 Valuation Handbook: Guide do Cost Capital*. Chicago: LLC, 2023.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan e fornecido por Ipeadata ([www.ipeadata.gov.br](http://www.ipeadata.gov.br)).
- **Custo de captação** – É determinado pelo custo de captação médio de ALPHAVILLE ponderado na data-base.
- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20220316.pdf>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>.

## CÁLCULO DO VALOR OPERACIONAL

Com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses e no valor residual da empresa<sup>3</sup> a partir de então (considerando uma taxa de crescimento na perpetuidade “g” de 3,5%), descontamos os resultados a valor presente, por meio das taxas de desconto nominais descritas nos itens anteriores.

<sup>2</sup>  $Beta\ r = Beta\ l \times (1 + (1 - t) \times \left(\frac{D}{E}\right))$ .

<sup>3</sup> Valor residual calculado com base no modelo de perpetuidade de Gordon, aplicado ao último fluxo de caixa projetado, conforme a seguinte fórmula:  $Perpetuidade = \frac{FCD(n) \times (1+g)}{WACC-g}$ .

## ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO

Foi considerado um endividamento líquido de R\$ 1.018.311 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO ALPHAVILLE S.A.		(R\$ mil)
Caixa	( + )	1.942
Aplicações financeiras	( + )	132.821
Empréstimos e financiamentos de CP	( - )	(30.508)
Debêntures - CP	( - )	(580.222)
Debêntures - LP	( - )	(542.344)
<b>TOTAL</b>		<b>(1.018.311)</b>

## ATIVO NÃO OPERACIONAL

Foi considerado um ativo não operacional de R\$ 85.488 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS ALPHAVILLE S.A.		(R\$ mil)
Outros créditos - CP	( + )	36.582
Outros créditos - LP	( + )	25.330
Instrumento financeiro ativo (Flama)	( + )	126.746
Valores a pagar para partes relacionadas	( - )	(4.993)
Aquisição de participações societárias	( - )	(23.559)
Provisão para garantia	( - )	(9.772)
Outras obrigações - CP	( - )	(39.755)
Outras obrigações - LP	( - )	(25.092)
<b>TOTAL</b>		<b>85.488</b>

## VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE (ORGÂNICO + NOVOS PROJETOS)

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 1B, chegamos aos seguintes valores:

VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.			
VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO	156.680	154.816	152.991
VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS	915.372	904.970	894.759
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>	<b>1.072.052</b>	<b>1.059.786</b>	<b>1.047.750</b>
CAIXA LÍQUIDO	(1.018.311)	<b>(1.018.311)</b>	(1.018.311)
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	85.488	<b>85.488</b>	85.488
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	<b>139.228</b>	<b>126.963</b>	<b>114.927</b>
QUANTIDADES DE AÇÕES		28.615.508	
<b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>	<b>4,87</b>	<b>4,44</b>	<b>4,02</b>

PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)</b>	<b>149.685</b>	<b>688.666</b>	<b>704.312</b>	<b>546.443</b>	<b>112.133</b>	<b>61.331</b>	<b>58.456</b>	<b>15.629</b>	<b>3.069</b>	<b>1.618</b>	<b>1.034</b>	<b>857</b>	<b>769</b>	<b>754</b>	<b>762</b>	-	-	-	-	-
VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)	n/a	46,1%	2,3%	-22,4%	-79,5%	-45,3%	-4,7%	-73,3%	-80,4%	-47,3%	-36,1%	-17,1%	-10,3%	-2,0%	1,0%	-100,0%	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Concluded Projects</b>	<b>(4.737)</b>	<b>2.685</b>	<b>(4.020)</b>	<b>1.271</b>	<b>3.939</b>	<b>8.310</b>	<b>7.600</b>	<b>1.173</b>	<b>278</b>	<b>129</b>	<b>37</b>	<b>5</b>	<b>(15)</b>	<b>(24)</b>	<b>(30)</b>	-	-	-	-	-
Recognized Revenue	(15.665)	(31.329)	(31.329)	(20.886)	(12.532)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue - New Sales	11.145	32.321	24.519	18.947	13.374	5.573	5.573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue from retention	(365)	(730)	(730)	(486)	(292)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recognized Inflation Revenue	147	2.123	2.432	2.284	2.009	1.622	1.267	636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflation Recognized in FS	-	300	1.087	1.413	1.380	1.116	760	537	278	129	37	5	(15)	(24)	(30)	-	-	-	-	-
<b>On-Going Projects</b>	<b>13.844</b>	<b>76.981</b>	<b>85.791</b>	<b>44.994</b>	<b>16.904</b>	<b>7.294</b>	<b>6.942</b>	<b>916</b>	<b>382</b>	<b>189</b>	<b>56</b>	<b>14</b>	<b>(15)</b>	<b>(25)</b>	<b>(30)</b>	-	-	-	-	-
Recognized Revenue	6.356	44.755	42.562	14.029	(551)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue - New Sales	6.259	26.826	31.735	23.797	13.633	5.681	5.681	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue from retention	1.156	3.543	5.110	3.475	1.678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recognized Inflation Revenue	73	1.629	5.289	2.162	737	476	487	369	99	58	19	9	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflation Recognized in FS	-	228	1.094	1.532	1.407	1.137	775	547	284	132	37	5	(15)	(25)	(30)	-	-	-	-	-
<b>On-going projects (advance)</b>	<b>113.438</b>	<b>522.634</b>	<b>333.888</b>	<b>282.699</b>	<b>54.520</b>	<b>22.447</b>	<b>21.552</b>	<b>3.299</b>	<b>1.272</b>	<b>392</b>	<b>111</b>	<b>15</b>	<b>(46)</b>	<b>(74)</b>	<b>(90)</b>	-	-	-	-	-
Recognized Revenue	98.740	417.299	205.877	159.379	(1.602)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue - New Sales	10.937	78.923	87.614	86.136	40.555	16.898	16.898	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenue from retention	3.579	19.043	24.987	22.442	8.849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recognized Inflation Revenue	182	6.748	12.409	9.871	2.534	2.166	2.348	1.671	428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflation Recognized in FS	-	621	3.001	4.870	4.185	3.383	2.305	1.628	844	392	111	15	(46)	(74)	(90)	-	-	-	-	-
<b>4-4Q 2023 Projects</b>	<b>8.876</b>	<b>63.022</b>	<b>269.485</b>	<b>204.133</b>	<b>30.248</b>	<b>22.848</b>	<b>21.950</b>	<b>10.131</b>	<b>1.115</b>	<b>899</b>	<b>825</b>	<b>818</b>	<b>840</b>	<b>872</b>	<b>906</b>	-	-	-	-	-
Revenues from Net Sales	8.876	61.351	259.291	193.138	27.135	22.205	21.282	9.437	394	149	47	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflation Adjustments	-	1.670	10.194	10.995	3.113	643	668	694	721	749	778	808	840	872	906	-	-	-	-	-
<b>NPV Adjustments</b>	<b>10.140</b>	<b>4.320</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NPV	(4.320)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cancellation Provision</b>	<b>7.222</b>	<b>14.444</b>	<b>14.444</b>	<b>9.630</b>	<b>5.778</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% Delinquency Gross A/R	5,8%	4,5%	3,2%	2,4%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
<b>Services</b>	<b>902</b>	<b>4.580</b>	<b>4.724</b>	<b>3.716</b>	<b>743</b>	<b>432</b>	<b>412</b>	<b>110</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	-	-	-	-	-
% of Revenue of Land Selling	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>IMPOSTOS E DEDUÇÕES</b>	<b>(5.200)</b>	<b>(24.609)</b>	<b>(25.180)</b>	<b>(19.594)</b>	<b>(3.882)</b>	<b>(2.239)</b>	<b>(2.134)</b>	<b>(570)</b>	<b>(112)</b>	<b>(59)</b>	<b>(38)</b>	<b>(31)</b>	<b>(28)</b>	<b>(28)</b>	<b>(28)</b>	-	-	-	-	-
(% ROB)	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)</b>	<b>144.485</b>	<b>664.057</b>	<b>679.131</b>	<b>526.849</b>	<b>108.251</b>	<b>59.092</b>	<b>56.322</b>	<b>15.059</b>	<b>2.957</b>	<b>1.559</b>	<b>996</b>	<b>826</b>	<b>741</b>	<b>726</b>	<b>734</b>	-	-	-	-	-

PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>	<b>(100.936)</b>	<b>(461.435)</b>	<b>(445.262)</b>	<b>(333.212)</b>	<b>(62.121)</b>	<b>(33.026)</b>	<b>(32.603)</b>	<b>(5.857)</b>	<b>(69)</b>	<b>(36)</b>	<b>(23)</b>	<b>(19)</b>	<b>(17)</b>	<b>(17)</b>	<b>(17)</b>	-	-	-	-	-
(% ROL)	-69,9%	-69,5%	-65,6%	-63,2%	-57,4%	-55,9%	-57,9%	-38,9%	-2,3%	-2,3%	-2,3%	-2,3%	-2,3%	-2,3%	-2,3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
-59,0%																				
<b>Costs</b>	<b>(85.293)</b>	<b>(414.584)</b>	<b>(404.914)</b>	<b>(311.698)</b>	<b>(58.042)</b>	<b>(31.259)</b>	<b>(31.259)</b>	<b>(5.507)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Concluded Projects	975	(3.448)	750	(899)	(1.619)	(2.998)	(2.998)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
On-going Projects	(7.106)	(40.441)	(41.917)	(21.329)	(7.376)	(3.241)	(3.241)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
On-going Projects (advance)	(73.647)	(334.975)	(200.329)	(168.345)	(28.254)	(12.311)	(12.311)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-4Q 2023 Projects	(5.514)	(35.719)	(163.418)	(121.124)	(20.793)	(12.709)	(12.709)	(5.507)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inventory &amp; Fixed Costs (IPTU)</b>	<b>(10.753)</b>	<b>(33.769)</b>	<b>(29.094)</b>	<b>(14.696)</b>	<b>(2.766)</b>	<b>(1.200)</b>	<b>(808)</b>	<b>(208)</b>	<b>(41)</b>	<b>(22)</b>	<b>(14)</b>	<b>(11)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	-	-	-	-	-
% of Inventory	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%
<b>Cancellation Provision - Cost</b>	<b>(3.450)</b>	<b>(6.363)</b>	<b>(4.653)</b>	<b>(1.767)</b>	<b>(268)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions (warranty)	(1.441)	(6.719)	(6.600)	(5.052)	(1.045)	(567)	(535)	(143)	(28)	(15)	(9)	(8)	(7)	(7)	(7)	-	-	-	-	-
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(58.640)</b>	<b>(158.222)</b>	<b>(127.017)</b>	<b>(75.168)</b>	<b>(17.781)</b>	<b>(9.978)</b>	<b>(9.463)</b>	<b>(2.590)</b>	<b>(514)</b>	<b>(271)</b>	<b>(173)</b>	<b>(144)</b>	<b>(129)</b>	<b>(126)</b>	<b>(128)</b>	-	-	-	-	-
(% ROL)	-40,6%	-23,8%	-18,7%	-14,3%	-16,4%	-16,9%	-16,8%	-17,2%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Selling expenses	(18.741)	(53.397)	(48.023)	(28.824)	(7.324)	(4.014)	(3.774)	(1.015)	(201)	(106)	(68)	(56)	(50)	(49)	(50)	-	-	-	-	-
G&A expenses	(14.443)	(55.157)	(41.753)	(24.615)	(6.449)	(3.678)	(3.509)	(972)	(193)	(102)	(65)	(54)	(48)	(47)	(48)	-	-	-	-	-
Compensation (variable)	(13.355)	(19.276)	(13.009)	(7.669)	(2.009)	(1.146)	(1.093)	(303)	(60)	(32)	(20)	(17)	(15)	(15)	(15)	-	-	-	-	-
Other income/(expenses)	(3.730)	(6.880)	(5.208)	(3.070)	(804)	(459)	(438)	(121)	(24)	(13)	(8)	(7)	(6)	(6)	(6)	-	-	-	-	-
Provisions (litigation)	(8.371)	(23.512)	(19.024)	(10.989)	(1.194)	(681)	(650)	(180)	(36)	(19)	(12)	(10)	(9)	(9)	(9)	-	-	-	-	-

CAPITAL DE GIRO ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>492.933</b>	<b>515.605</b>	<b>402.005</b>	<b>322.340</b>	<b>63.042</b>	<b>31.313</b>	<b>27.552</b>	<b>6.023</b>	<b>631</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>	<b>109</b>	<b>242</b>	<b>209</b>	<b>154</b>	-	-	-	-	-
Contas a receber	155.667	162.680	131.263	181.268	35.065	17.499	15.524	3.880	606	(23)	(19)	103	236	204	148	-	-	-	-	-
<i>n. Dias de Rol</i>	97	88	70	124	117	107	99	93	88	86	86	87	87	88	90	75	76	76	76	77
Estoques	337.266	352.925	270.742	141.072	27.977	13.814	12.028	2.143	25	13	8	6	6	5	5	-	-	-	-	-
<i>n. Dias de Cmv</i>	301	275	219	152	162	151	133	132	129	126	123	120	117	114	112	109	106	104	102	99
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>535.227</b>	<b>568.950</b>	<b>389.953</b>	<b>199.977</b>	<b>48.089</b>	<b>26.975</b>	<b>25.881</b>	<b>6.604</b>	<b>1.118</b>	<b>588</b>	<b>374</b>	<b>309</b>	<b>276</b>	<b>269</b>	<b>271</b>	-	-	-	-	-
Adiantamento de Clientes	489.030	495.957	318.923	145.613	37.958	21.543	20.455	5.639	1.113	585	372	307	275	268	270	-	-	-	-	-
<i>n. Dias de Rol</i>	305	269	169	99	126	131	131	135	136	135	135	134	133	133	132	132	132	131	131	130
Fornecedores	46.197	72.993	71.030	54.363	10.131	5.432	5.427	964	5	3	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-
<i>n. Dias de Cmv (Exceto Iptu)</i>	46	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
<b>CAPITAL DE GIRO</b>	<b>(42.293)</b>	<b>(53.345)</b>	<b>12.052</b>	<b>122.363</b>	<b>14.953</b>	<b>4.338</b>	<b>1.670</b>	<b>(581)</b>	<b>(487)</b>	<b>(598)</b>	<b>(385)</b>	<b>(200)</b>	<b>(34)</b>	<b>(60)</b>	<b>(118)</b>	-	-	-	-	-
<b>VARIACÃO CAPITAL DE GIRO</b>	<b>(36.813)</b>	<b>(11.052)</b>	<b>65.397</b>	<b>110.312</b>	<b>(107.410)</b>	<b>(10.615)</b>	<b>(2.668)</b>	<b>(2.251)</b>	<b>94</b>	<b>(111)</b>	<b>213</b>	<b>185</b>	<b>166</b>	<b>(26)</b>	<b>(57)</b>	<b>118</b>	-	-	-	-

<b>ESTRUTURA DE CAPITAL</b>	
EQUITY / PRÓPRIO	80%
DEBT / TERCEIROS	20%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
<b>CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	2,4%
BETA d	0,68
BETA r	0,86
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,4%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	3,1%
RISCO-BRASIL	2,9%
RISCO ESPECÍFICO	1,0%
<b>Ke Nominal em US\$ (=)</b>	<b>14,8%</b>
<b>Ke Nominal em R\$ (=)</b>	<b>16,5%</b>
<b>CUSTO DA DÍVIDA</b>	
Kd NOMINAL EM R\$ (=)	14,2%
<b>WACC</b>	
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	16,5%
CUSTO DA DÍVIDA	14,2%
<b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL (=)</b>	<b>16,0%</b>

FLUXO DE CAIXA ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)</b>	149.685	688.666	704.312	546.443	112.133	61.331	58.456	15.629	3.069	1.618	1.034	857	769	754	762	-	-	-	-	-
VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)	73,5%	46,1%	2,3%	-22,4%	-79,5%	-45,3%	-4,7%	-73,3%	-80,4%	-47,3%	-36,1%	-17,1%	-10,3%	-2,0%	1,0%	-100,0%	n/a	n/a	n/a	n/a
DEDUÇÕES/IMPOSTOS (-)	(5.200)	(24.609)	(25.180)	(19.594)	(3.882)	(2.239)	(2.134)	(570)	(112)	(59)	(38)	(31)	(28)	(28)	(28)	-	-	-	-	-
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)</b>	144.485	664.057	679.131	526.849	108.251	59.092	56.322	15.059	2.957	1.559	996	826	741	726	734	-	-	-	-	-
CUSTOS OPERACIONAIS (-)	(100.936)	(461.435)	(445.262)	(333.212)	(62.121)	(33.026)	(32.603)	(5.857)	(69)	(36)	(23)	(19)	(17)	(17)	(17)	-	-	-	-	-
<b>LUCRO BRUTO (=)</b>	43.549	202.622	233.870	193.637	46.130	26.066	23.720	9.201	2.888	1.523	973	807	724	710	717	-	-	-	-	-
margin bruta (LB/ROL)	30,1%	30,5%	34,4%	36,8%	42,6%	44,1%	42,1%	61,1%	97,7%	97,7%	97,7%	97,7%	97,7%	97,7%	97,7%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)	(58.640)	(158.222)	(127.017)	(75.168)	(17.781)	(9.978)	(9.463)	(2.590)	(514)	(271)	(173)	(144)	(129)	(126)	(128)	-	-	-	-	-
<b>EBITDA (=)</b>	(15.092)	44.400	106.853	118.469	28.349	16.088	14.257	6.611	2.374	1.252	800	663	595	583	589	-	-	-	-	-
margin Ebitda (Ebitda/ROL)	-10,4%	6,7%	15,7%	22,5%	26,2%	27,2%	25,3%	43,9%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (-)	(201)	(762)	(580)	(354)	(86)	(45)	(45)	(13)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
<b>LAIR/EBIT (=)</b>	(15.293)	43.638	106.273	118.115	28.263	16.043	14.211	6.598	2.372	1.250	799	662	594	583	589	-	-	-	-	-
IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)	(4.604)	(21.187)	(21.669)	(16.806)	(3.430)	(1.865)	(1.776)	(457)	(71)	(37)	(24)	(20)	(18)	(17)	(17)	-	-	-	-	-
Taxa de IRCS Efetiva (IRCS/EBIT)	30,1%	-48,6%	-20,4%	-14,2%	-12,1%	-11,6%	-12,5%	-6,9%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL / NOPAT (=)</b>	(19.897)	22.451	84.604	101.309	24.833	14.178	12.435	6.141	2.301	1.213	776	643	577	565	571	-	-	-	-	-
margin líquida (LL/ROL)	-13,8%	3,4%	12,5%	19,2%	22,9%	24,0%	22,1%	40,8%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%	77,8%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b> (R\$ mil)																				
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>	17.117	34.265	19.787	(8.649)	132.329	24.838	15.148	8.405	2.210	1.326	563	458	412	592	629	(118)	-	-	-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (+)	(19.897)	22.451	84.604	101.309	24.833	14.178	12.435	6.141	2.301	1.213	776	643	577	565	571	-	-	-	-	-
DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (+)	201	762	580	354	86	45	45	13	3	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-
VARIÇÃO CAPITAL DE GIRO (-)	36.813	11.052	(65.397)	(110.312)	107.410	10.615	2.668	2.251	(94)	111	(213)	(185)	(166)	26	57	(118)	-	-	-	-
<b>FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTOS</b>	(133)	(490)	(374)	(330)	(89)	(47)	(41)	(12)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
INVESTIMENTOS IMOBILIZADO E INTANGÍVEIS (-)	(133)	(490)	(374)	(330)	(89)	(47)	(41)	(12)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	16.985	33.775	19.413	(8.979)	132.240	24.790	15.107	8.393	2.207	1.325	563	458	411	592	629	(118)	-	-	-	-
Período Parcial	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mid-Year Convention	0,13	0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	5,75	6,75	7,75	8,75	9,75	10,75	11,75	12,75	13,75	14,75	15,75	16,75	17,75	18,75
Fator de Desconto @ 16,0%	0,98	0,89	0,77	0,66	0,57	0,49	0,43	0,37	0,32	0,27	0,23	0,20	0,17	0,15	0,13	0,11	0,10	0,08	0,07	0,06
<b>Fluxo de Caixa Descontado</b>	16.672	30.209	14.963	(5.964)	75.699	12.229	6.422	3.075	697	360	132	92	72	89	81	(13)	-	-	-	-
<b>VALOR OPERACIONAL (Enterprise Value)</b> (R\$ mil)																				
																				154.816

Taxa de retorno esperado	15,6%	<b>16,0%</b>	16,5%
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	156.680	<b>154.816</b>	152.991
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	156.680	<b>154.816</b>	152.991

PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)</b>	-	58.060	340.182	876.673	1.043.244	1.083.627	1.125.662	1.167.586	1.209.959	1.253.080	1.297.352	1.343.049	1.390.330	1.439.274	1.489.943	1.542.395	1.596.665	1.652.758	1.710.821	1.770.924
VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)	n/a	n/a	485,9%	157,7%	19,0%	3,9%	3,9%	3,7%	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
New Projects	-	57.105	329.974	841.774	994.888	1.033.155	1.073.313	1.113.301	1.153.675	1.194.727	1.236.858	1.280.336	1.325.316	1.371.875	1.420.071	1.469.959	1.521.600	1.575.056	1.630.389	1.687.666
Lançamentos no período	-	983	1.017	1.053	1.090	1.128	1.168	1.209	1.251	1.295	1.341	1.388	1.437	1.487	1.539	1.593	1.649	1.707	1.767	1.829
% Of PSV Launched	n/a	27,6%	50,9%	12,6%	0,3%	0,4%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inflation Adjustments	-	558	7.879	28.830	41.068	42.833	44.415	46.055	47.756	49.520	51.349	53.246	55.213	57.254	59.369	61.563	63.810	66.052	68.372	70.774
			1311,0%	265,9%	42,4%	4,3%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%
Services	-	397	2.330	6.068	7.288	7.638	7.935	8.230	8.529	8.833	9.145	9.467	9.800	10.145	10.503	10.872	11.255	11.650	12.060	12.483
% of Revenue of Land Selling	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>IMPOSTOS E DEDUÇÕES</b>	-	(2.099)	(12.129)	(30.946)	(36.579)	(37.989)	(39.466)	(40.936)	(42.420)	(43.930)	(45.479)	(47.078)	(48.732)	(50.444)	(52.216)	(54.050)	(55.949)	(57.915)	(59.949)	(62.055)
(% ROB)	n/a	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%	-3,7%
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)</b>	-	55.961	328.053	845.727	1.006.665	1.045.638	1.086.197	1.126.650	1.167.539	1.209.150	1.251.873	1.295.971	1.341.598	1.388.831	1.437.727	1.488.345	1.540.716	1.594.843	1.650.871	1.708.868
<b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>	-	(38.406)	(223.790)	(561.350)	(667.823)	(683.290)	(700.837)	(724.836)	(750.454)	(776.803)	(804.047)	(832.238)	(861.417)	(891.625)	(922.893)	(955.279)	(988.780)	(1.023.462)	(1.059.360)	(1.096.521)
(% ROL)	n/a	-68,6%	-68,2%	-66,4%	-66,3%	-65,3%	-64,5%	-64,3%	-64,3%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%	-64,2%
Costs	-	(34.457)	(204.301)	(526.814)	(629.894)	(652.022)	(674.929)	(698.640)	(723.183)	(748.590)	(774.888)	(802.111)	(830.290)	(859.459)	(889.652)	(920.907)	(953.259)	(986.748)	(1.021.414)	(1.057.297)
New Projects	-	(34.457)	(204.301)	(526.814)	(629.894)	(652.022)	(674.929)	(698.640)	(723.183)	(748.590)	(774.888)	(802.111)	(830.290)	(859.459)	(889.652)	(920.907)	(953.259)	(986.748)	(1.021.414)	(1.057.297)
(% ROL)	n/a	-61,6%	-62,3%	-62,3%	-62,6%	-62,4%	-62,1%	-62,0%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%	-61,9%
Inventory & Fixed Costs (IPTU)	-	(2.846)	(14.054)	(23.590)	(25.719)	(21.234)	(15.589)	(15.525)	(16.190)	(16.728)	(17.266)	(17.817)	(18.386)	(18.977)	(19.589)	(20.233)	(20.886)	(21.565)	(22.267)	(22.994)
(% ROL)	n/a	-5,1%	-4,3%	-2,8%	-2,6%	-2,0%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,4%	-1,3%	-1,3%
% of Inventory																				
Cancellation Provision - Cost	-	(536)	(2.248)	(2.836)	(2.495)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions (warranty)	-	(566)	(3.188)	(8.110)	(9.715)	(10.033)	(10.319)	(10.671)	(11.080)	(11.486)	(11.893)	(12.310)	(12.741)	(13.189)	(13.652)	(14.140)	(14.634)	(15.149)	(15.680)	(16.231)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	-	(13.334)	(61.355)	(120.663)	(165.353)	(176.556)	(182.503)	(193.805)	(202.804)	(210.236)	(217.704)	(225.360)	(233.272)	(241.480)	(249.978)	(258.917)	(267.993)	(277.424)	(287.174)	(297.274)
(% ROL)	n/a	-23,8%	-18,7%	-14,3%	-16,4%	-16,9%	-16,8%	-17,2%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%
Selling expenses	-	(4.500)	(23.197)	(46.270)	(68.113)	(71.031)	(72.787)	(75.915)	(79.440)	(82.351)	(85.276)	(88.275)	(91.374)	(94.590)	(97.918)	(101.419)	(104.975)	(108.669)	(112.488)	(116.444)
G&A expenses	-	(4.648)	(20.169)	(39.513)	(59.971)	(65.080)	(67.665)	(72.706)	(76.082)	(78.871)	(81.672)	(84.544)	(87.512)	(90.592)	(93.780)	(97.133)	(100.538)	(104.076)	(107.734)	(111.523)
Compensation (variable)	-	(1.624)	(6.284)	(12.311)	(18.684)	(20.276)	(21.082)	(22.652)	(23.704)	(24.573)	(25.446)	(26.341)	(27.265)	(28.225)	(29.218)	(30.263)	(31.324)	(32.426)	(33.566)	(34.746)
Other income/(expenses)	-	(580)	(2.516)	(4.929)	(7.480)	(8.118)	(8.440)	(9.069)	(9.490)	(9.838)	(10.187)	(10.545)	(10.916)	(11.300)	(11.697)	(12.116)	(12.540)	(12.982)	(13.438)	(13.910)
Provisions (litigation)	-	(1.981)	(9.189)	(17.641)	(11.104)	(12.051)	(12.529)	(13.463)	(14.088)	(14.604)	(15.123)	(15.655)	(16.204)	(16.774)	(17.365)	(17.986)	(18.616)	(19.271)	(19.948)	(20.650)

CAPITAL DE GIRO ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	-	43.084	199.482	528.640	626.843	595.449	557.934	555.501	555.699	560.987	574.069	588.922	605.779	624.048	643.441	599.942	615.858	632.392	649.512	667.305
Contas a receber	-	13.709	63.406	290.982	326.086	309.643	299.377	290.260	285.950	288.752	299.272	311.475	325.591	341.022	357.477	310.931	323.699	336.975	350.721	365.023
<i>n. Dias de Rol</i>		88	70	124	117	107	99	93	88	86	86	87	87	88	90	75	76	76	76	77
Estoques	-	29.374	136.076	237.658	300.757	285.807	258.557	265.241	269.749	272.235	274.797	277.446	280.188	283.026	285.964	289.012	292.158	295.417	298.790	302.282
<i>n. Dias de Cmv</i>		275	219	152	162	151	133	132	129	126	123	120	117	114	112	109	106	104	102	99
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	-	47.864	189.852	325.530	462.581	494.198	511.428	542.982	564.871	583.419	602.127	621.331	641.180	661.767	683.079	705.442	728.216	751.866	776.319	801.649
Adiantamento de clientes	-	41.795	154.055	233.747	352.989	381.200	394.472	421.919	439.549	453.691	467.842	482.328	497.294	512.826	528.906	545.851	563.019	580.865	599.311	618.422
<i>n. Dias de Rol</i>		269	169	99	126	131	131	135	136	135	135	134	133	133	132	132	132	131	131	130
Fornecedores	-	6.069	35.797	91.783	109.592	112.998	116.956	121.063	125.322	129.727	134.285	139.003	143.886	148.941	154.173	159.591	165.197	171.001	177.008	183.227
<i>n. Dias de Cmv (Exceto Iptu)</i>		61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
<b>CAPITAL DE GIRO</b>	-	(4.781)	9.630	203.110	164.261	101.251	46.506	12.519	(9.172)	(22.431)	(28.058)	(32.409)	(35.402)	(37.720)	(39.638)	(105.500)	(112.358)	(119.474)	(126.808)	(134.344)
<b>VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO</b>	n/a	(4.781)	14.411	193.480	(38.849)	(63.010)	(54.745)	(33.987)	(21.691)	(13.259)	(5.627)	(4.351)	(2.992)	(2.318)	(1.918)	(65.862)	(6.858)	(7.116)	(7.334)	(7.536)

<b>ESTRUTURA DE CAPITAL</b>	
EQUITY / PRÓPRIO	80%
DEBT / TERCEIROS	20%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
<b>CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	2,4%
BETA d	0,68
BETA r	0,86
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,4%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	3,1%
RISCO-BRASIL	2,9%
RISCO ESPECÍFICO	1,0%
<b>Ke Nominal em US\$ (=)</b>	<b>14,8%</b>
<b>Ke Nominal em R\$ (=)</b>	<b>16,5%</b>
<b>CUSTO DA DÍVIDA</b>	
Kd NOMINAL EM R\$ (=)	14,2%
<b>WACC</b>	
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	16,5%
CUSTO DA DÍVIDA	14,2%
<b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL (=)</b>	<b>16,0%</b>

FLUXO DE CAIXA ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	-	58.060	340.182	876.673	1.043.244	1.083.627	1.125.662	1.167.586	1.209.959	1.253.080	1.297.352	1.343.049	1.390.330	1.439.274	1.489.943	1.542.395	1.596.665	1.652.758	1.710.821	1.770.924
VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)	n/a	n/a	485,9%	157,7%	19,0%	3,9%	3,9%	3,7%	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
DEDUÇÕES/IMPOSTOS (-)	-	(2.099)	(12.129)	(30.946)	(36.579)	(37.989)	(39.466)	(40.936)	(42.420)	(43.930)	(45.479)	(47.078)	(48.732)	(50.444)	(52.216)	(54.050)	(55.949)	(57.915)	(59.949)	(62.055)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	-	55.961	328.053	845.727	1.006.665	1.045.638	1.086.197	1.126.650	1.167.539	1.209.150	1.251.873	1.295.971	1.341.598	1.388.831	1.437.727	1.488.345	1.540.716	1.594.843	1.650.871	1.708.868
CUSTOS OPERACIONAIS (-)	-	(38.406)	(223.790)	(561.350)	(667.823)	(683.290)	(700.837)	(724.836)	(750.454)	(776.803)	(804.047)	(832.238)	(861.417)	(891.625)	(922.893)	(955.279)	(988.780)	(1.023.462)	(1.059.360)	(1.096.521)
LUCRO BRUTO (=)	-	17.556	104.263	284.377	338.842	362.348	385.360	401.814	417.085	432.347	447.826	463.733	480.180	497.206	514.833	533.065	551.937	571.381	591.511	612.347
margin bruta (LB/ROL)	n/a	31,4%	31,8%	33,6%	33,7%	34,7%	35,5%	35,7%	35,7%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)	-	(13.334)	(61.355)	(120.663)	(165.353)	(176.556)	(182.503)	(193.805)	(202.804)	(210.236)	(217.704)	(225.360)	(233.272)	(241.480)	(249.978)	(258.917)	(267.993)	(277.424)	(287.174)	(297.274)
EBITDA (=)	-	4.222	42.908	163.714	173.489	185.792	202.857	208.010	214.281	222.111	230.122	238.373	246.909	255.726	264.856	274.149	283.944	293.957	304.337	315.073
margin Ebitda (Ebitda/ROL)	n/a	7,5%	13,1%	19,4%	17,2%	17,8%	18,7%	18,5%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%
DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (-)	-	(43)	(213)	(473)	(781)	(864)	(835)	(940)	(1.032)	(1.095)	(1.134)	(1.179)	(1.241)	(1.310)	(1.284)	(914)	(967)	(999)	(1.014)	(1.030)
LAIR/EBIT (=)	-	4,179	42,695	163,242	172,708	184,928	202,023	207,070	213,249	221,015	228,988	237,194	245,668	254,416	263,571	273,235	282,976	292,959	303,323	314,043
IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)	-	(1.764)	(10.454)	(26.978)	(32.108)	(33.352)	(34.646)	(35.938)	(37.243)	(38.571)	(39.934)	(41.342)	(42.798)	(44.306)	(45.866)	(47.482)	(49.153)	(50.881)	(52.669)	(54.520)
Taxa de IRCS Efetiva (IRCS/EBIT)	n/a	-42,2%	-24,5%	-16,5%	-18,6%	-18,0%	-17,1%	-17,4%	-17,5%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%
LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL / NOPAT (=)	-	2.415	32.241	136.264	140.600	151.577	167.376	171.132	176.006	182.444	189.054	195.852	202.870	210.110	217.705	225.753	233.823	242.078	250.654	259.522
margin líquida (LL/ROL)	n/a	4,3%	9,8%	16,1%	14,0%	14,5%	15,4%	15,2%	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%
FLUXO DE CAIXA LIVRE (R\$ mil)																				
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	-	7.239	18.043	(56.744)	180.230	215.450	222.956	206.059	198.729	196.799	195.814	201.382	207.103	213.738	220.908	292.529	241.649	250.192	259.002	268.088
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (+)	-	2.415	32.241	136.264	140.600	151.577	167.376	171.132	176.006	182.444	189.054	195.852	202.870	210.110	217.705	225.753	233.823	242.078	250.654	259.522
DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (+)	-	43	213	473	781	864	835	940	1.032	1.095	1.134	1.179	1.241	1.310	1.284	914	967	999	1.014	1.030
VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO (-)	-	4.781	(14.411)	(193.480)	38.849	63.010	54.745	33.987	21.691	13.259	5.627	4.351	2.992	2.318	1.918	65.862	6.858	7.116	7.334	7.536
FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTOS	-	(41)	(181)	(530)	(833)	(836)	(795)	(902)	(987)	(1.046)	(1.081)	(1.123)	(1.181)	(1.247)	(1.311)	(1.283)	(912)	(968)	(1.000)	(1.030)
INVESTIMENTOS IMOBILIZADO E INTANGÍVEIS (-)	-	(41)	(181)	(530)	(833)	(836)	(795)	(902)	(987)	(1.046)	(1.081)	(1.123)	(1.181)	(1.247)	(1.311)	(1.283)	(912)	(968)	(1.000)	(1.030)
FLUXO DE CAIXA LIVRE	-	7.197	17.862	(57.274)	179.397	214.614	222.161	205.157	197.742	195.753	194.733	200.260	205.921	212.491	219.597	291.246	240.737	249.224	258.002	267.059
Período Parcial	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mid-Year Convention	0,13	0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	5,75	6,75	7,75	8,75	9,75	10,75	11,75	12,75	13,75	14,75	15,75	16,75	17,75	18,75
Fator de Desconto @ 16,0%	0,98	0,89	0,77	0,66	0,57	0,49	0,43	0,37	0,32	0,27	0,23	0,20	0,17	0,15	0,13	0,11	0,10	0,08	0,07	0,06
Fluxo de Caixa Descontado	-	6.437	13.768	(38.044)	102.694	105.872	94.446	75.162	62.431	53.261	45.660	40.465	35.858	31.887	28.399	32.458	23.121	20.627	18.402	16.415
Saldo a ser Perpetuado																				16.415
Perpetuidade @ 3,51%																				135.650
VALOR OPERACIONAL (Enterprise Value) (R\$ mil)																				904.970

Taxa de retorno esperado	15,9%	<b>16,0%</b>	16,2%
Taxa de crescimento perpetuidade	3,5%	<b>3,5%</b>	3,5%
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	775.946	<b>769.320</b>	762.770
VALOR RESIDUAL DESCONTADO	139.426	<b>135.650</b>	131.989
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	915.372	<b>904.970</b>	894.759

IMOBILIZADO ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	Data-base 30/09/2023	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO)</b>	-	133	531	555	588	624	661	700	742	787	834	884	936	992	1.052	1.115	1.088	718	774	805	835
DEPRECIÇÃO INVESTIMENTO	-	1	25	58	93	130	170	212	256	303	353	406	462	521	584	651	718	774	805	819	835
IMOBILIZADO CUSTO (ORIGINAL)	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622	8.622
VALOR RESIDUAL	7.466	7.333	6.803	6.272	5.742	5.211	4.681	4.150	3.620	3.089	2.559	2.028	1.498	967	437	-	-	-	-	-	-
DEPRECIÇÃO IMOBILIZADO ORIGINAL	-	133	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	437	-	-	-	-	-
<b>DEPRECIÇÃO TOTAL</b>	<b>398</b>	<b>134</b>	<b>555</b>	<b>588</b>	<b>624</b>	<b>661</b>	<b>700</b>	<b>742</b>	<b>787</b>	<b>834</b>	<b>884</b>	<b>936</b>	<b>992</b>	<b>1.052</b>	<b>1.115</b>	<b>1.088</b>	<b>718</b>	<b>774</b>	<b>805</b>	<b>819</b>	<b>835</b>

DEPRECIÇÃO DOS NOVOS IMOBILIZADOS	30/09/2023	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
4º TRI 2023		1	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	1	-	-
2024		-	16	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	25	-	-
2025		-	-	17	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	26	-
2026		-	-	-	18	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	27
2027		-	-	-	-	19	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	28
2028		-	-	-	-	-	20	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	29
2029		-	-	-	-	-	-	22	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	30
2030		-	-	-	-	-	-	-	23	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	31
2031		-	-	-	-	-	-	-	-	24	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	32
2032		-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	51	51	51	51	51	51	51	51	51	33
2033		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	54	54	54	54	54	54	54	54	34
2034		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	58	58	58	58	58	58	58	35
2035		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	61	61	61	61	61	61	36
2036		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	65	65	65	65	65	37
2037		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	69	69	69	69	38
2038		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	67	67	67	39
2039		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	44	44	40
2040		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	48
2041		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
2042		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26
<b>Depreciação Total - Orgânico</b>		<b>134</b>	<b>512</b>	<b>397</b>	<b>239</b>	<b>64</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
% ROL Orgânico sobre ROL Total		100,0%	92,2%	67,4%	38,4%	9,7%	5,4%	4,9%	1,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Depreciação Total - New</b>		<b>-</b>	<b>43</b>	<b>192</b>	<b>384</b>	<b>597</b>	<b>663</b>	<b>706</b>	<b>776</b>	<b>832</b>	<b>883</b>	<b>936</b>	<b>992</b>	<b>1.051</b>	<b>1.114</b>	<b>1.087</b>	<b>719</b>	<b>774</b>	<b>805</b>	<b>819</b>	<b>835</b>
% ROL New sobre ROL Total		0,0%	7,8%	32,6%	61,6%	90,3%	94,6%	95,1%	98,7%	99,8%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

INTANGÍVEL ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)	Data-base 30/09/2023	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO)</b>	-	-	-	-	271	298	223	136	172	203	213	198	187	190	196	197	195	193	194	195	195
AMORTIZAÇÃO INVESTIMENTO	-	-	-	-	27	84	136	172	203	213	198	187	190	196	197	195	193	194	195	195	195
INTANGÍVEL CUSTO (ORIGINAL)	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357
VALOR RESIDUAL	1.020	952	681	410	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL ORIGINAL	-	68	271	271	271	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AMORTIZAÇÃO TOTAL</b>	<b>203</b>	<b>68</b>	<b>271</b>	<b>271</b>	<b>298</b>	<b>223</b>	<b>136</b>	<b>172</b>	<b>203</b>	<b>213</b>	<b>198</b>	<b>187</b>	<b>190</b>	<b>196</b>	<b>197</b>	<b>195</b>	<b>193</b>	<b>194</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>195</b>

AMORTIZAÇÃO DOS NOVOS INTANGÍVEIS	30/09/2023	4º TRI 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
4º TRI 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	-	-	-	27	54	54	54	54	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-	30	60	60	60	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	22	45	45	45	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	14	27	27	27	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	17	34	34	34	17	-	-	-	-	-	-	-	-
2031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	41	41	41	20	-	-	-	-	-	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	43	43	43	21	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	40	40	40	20	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	37	37	37	19	-	-	-	-
2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	38	38	38	19	-	-	-
2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	39	39	39	20	-	-
2037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	39	39	39	39	20
2038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	39	39	39	39
2039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	39	39	39
2040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	39	39
2041	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	39
2042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19
<b>Depreciação Total - Orgânico</b>	<b>68</b>	<b>250</b>	<b>183</b>	<b>115</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>											
% ROL Orgânico sobre ROL Total	100,0%	92,2%	67,4%	38,4%	9,7%	5,4%	4,9%	1,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Depreciação Total - New</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>88</b>	<b>184</b>	<b>201</b>	<b>129</b>	<b>164</b>	<b>200</b>	<b>213</b>	<b>198</b>	<b>187</b>	<b>189</b>	<b>196</b>	<b>197</b>	<b>195</b>	<b>193</b>	<b>194</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>195</b>
% ROL New sobre ROL Total	0,0%	7,8%	32,6%	61,6%	90,3%	94,6%	95,1%	98,7%	99,8%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO ALPHAVILLE S.A.			(R\$ mil)
	Caixa	(+)	1.942
	Aplicações financeiras	(+)	132.821
	Empréstimos e financiamentos de CP	(-)	(30.508)
	Debêntures - CP	(-)	(580.222)
	Debêntures - LP	(-)	(542.344)
<b>TOTAL</b>			<b>(1.018.311)</b>
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS ALPHAVILLE S.A.			(R\$ mil)
	Outros créditos - CP	(+)	36.582
	Outros créditos - LP	(+)	25.330
	Instrumento financeiro ativo (Flama)	(+)	126.746
	Valores a pagar para partes relacionadas	(-)	(4.993)
	Aquisição de participações societárias	(-)	(23.559)
	Provisão para garantia	(-)	(9.772)
	Outras obrigações - CP	(-)	(39.755)
	Outras obrigações - LP	(-)	(25.092)
<b>TOTAL</b>			<b>85.488</b>

VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.			
VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO	156.680	154.816	152.991
VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS	915.372	904.970	894.759
<b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b>	1.072.052	<b>1.059.786</b>	1.047.750
CAIXA LÍQUIDO	(1.018.311)	<b>(1.018.311)</b>	(1.018.311)
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	85.488	<b>85.488</b>	85.488
<b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Equity Value)</b>	139.228	<b>126.963</b>	114.927
QUANTIDADES DE AÇÕES		28.615.508	
<b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>	4,87	<b>4,44</b>	4,02



# ANEXO 2

# GLOSSÁRIO

## ▶ A

### **ABL**

Área bruta locável.

### **ABNT**

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **Abordagem da renda**

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

### **Abordagem de ativos**

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

### **Abordagem de mercado**

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

### **Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

### **Amortização**

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

### **Amostra**

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

### **Aproveitamento eficiente**

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

### **Área Boma**

Somatório de parte da área comum com a área útil.

### **Área equivalente de construção**

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

### **Área homogeneizada**

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

### **Área privativa**

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

### **Área total de construção**

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

### **Área útil**

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

### **Arrendamento mercantil financeiro**

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

### **Arrendamento mercantil operacional**

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

### **Ativo**

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

### **Ativo imobilizado**

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou no fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

### **Ativo intangível**

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

### **Ativo tangível**

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

### **Ativos não operacionais**

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

### **Ativos operacionais**

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

### **Avaliação**

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

## ▶ B

### **BDI (Budget Difference Income)**

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

### **Bem**

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### **Benefícios econômicos**

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

## Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

## Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

## ▶ C

## Campo de arbítrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

## CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

## CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

## Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

## Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

## ▶ D

## Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

## D&A

Depreciação e Amortização.

## Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

## Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

## Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

## ▶ E

## EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

## EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

## **Empreendimento**

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

## **Empresa**

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

## **Enterprise value**

Valor econômico da empresa.

## **Equity value**

Valor econômico do patrimônio líquido.

## **Estado de conservação**

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

## **Estrutura de capital**

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

## ▶ **F**

## **Fator de comercialização**

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

## **FCFF (Free Cash Flow to Firm)**

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

## **Fluxo de caixa**

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

## **Fluxo de caixa do capital investido**

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

## **Fração ideal**

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

## ▶ **G**

## **Gleba urbanizável**

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

## **Goodwill**

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

## ▶ **H**

## **Homogeneização**

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

## ▶ **I**

## **IAS (International Accounting Standard)**

Normas Internacionais de Contabilidade.

## **IASB (International Accounting Standards Board)**

Junta Internacional de Normas Contábeis.

## **Idade aparente**

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

## **IFRS (International Financial Reporting Standard)**

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

## **Imóvel**

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

## **Imóvel de referência**

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

## **Impairment**

Ver Perdas por desvalorização.

## **Inferência estatística**

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

## **Infraestrutura básica**

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

## **Instalações**

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

## **IVSC**

International Valuation Standards Council.

## ▶ **L**

## **Liquidação forçada**

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

## **Liquidez**

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

## **Loteamento**

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

## **Luvas**

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

## ▶ M

### **Metodologia de avaliação**

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

### **Modelo de regressão**

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

### **Múltiplo**

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

## ▶ N

### **Normas Internacionais de Contabilidade**

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

## ▶ P

### **Padrão construtivo**

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### **Parecer técnico**

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

### **Passivo**

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

### **Patrimônio líquido a mercado**

Abordagem de ativos.

### **Perdas por desvalorização (*impairment*)**

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

### **Perícia**

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

### **Pesquisa de mercado**

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### **Planta de valores**

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

### **Ponto comercial**

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

### **População**

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

### **Preço**

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

### **Prêmio de controle**

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder de controle.

### **Profundidade equivalente**

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

### **Propriedade para investimento**

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

## ▶ R

### **Rd (Custo da Dívida)**

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

### **Re (Custo de Capital Próprio)**

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

### **Risco do negócio**

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

## ▶ S

### **Seguro**

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

### **Sinistro**

Evento que causa perda financeira.

## ▶ T

### **Taxa de desconto**

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

### **Taxa interna de retorno**

Taxa de desconto em que o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

### **Testada**

Medida da frente de um imóvel.

### **Tratamento de dados**

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

## ▶ U

### **Unidade geradora de caixa**

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

## ▶ V

### **Valor atual**

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

### **Valor contábil**

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

### **Valor da perpetuidade**

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

### **Valor de dano elétrico**

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

### **Valor de investimento**

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

### **Valor de Liquidação Forçada**

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

### **Valor de Liquidação Imediata**

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

### **Valor depreciável**

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

### **Valor de reposição por novo**

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

### **Valor de seguro**

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

### **Valor de sucata**

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

### **Valor em risco**

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

### **Valor em uso**

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

### **Valor (justo) de mercado**

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

### **Valor justo menos despesa para vender**

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

### **Valor máximo de seguro**

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

### **Valor presente**

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

### **Valor recuperável**

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

### **Valor residual**

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

### **Valor residual de ativo**

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

### **Variáveis-chave**

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

### **Variáveis independentes**

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

### **Variáveis qualitativas**

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

### **Variáveis quantitativas**

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

### **Variável dependente**

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

### **Variável dicotômica**

Variável que assume apenas dois valores.

### **Vida remanescente**

Vida útil que resta a um bem.

### **Vida útil econômica**

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

### **Vistoria**

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e nas condições que o constituem ou o influenciam.

### **Vocação do imóvel**

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

### **▶ W**

### **WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

### **WARA (Weighted Average Return on Assets)**

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



**Rio de Janeiro**

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

**São Paulo**

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

**Minas Gerais**

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

**apsis.com.br**

