

alphaville S/A

PRINCIPAIS DESTAQUES DO 3T21 e 9M21

- Vendas totais registraram aumento de 23% em 2021:
 - R\$ 578 milhões (100%) em 9M21 vs. R\$ 469 milhões em 9M20.
- Projetos lançados em 2021 atingiram VSO combinada de 65%.
- Assinatura de contrato de parceria de nova área no Rio de Janeiro (RJ), com aproximadamente 4 milhões de m² e VGV AVLL estimado em R\$ 2,3 bilhões.
- Lançamento do Reserva Alpha Galleria, condomínio de casas em Campinas (SP), com VSO de 77%.
- Aumento da representatividade dos empreendimentos 2019+ no resultado:
 - Receita líquida no 3T21 de R\$ 67 milhões, 517% superior vs. 3T20;
 - Lucro bruto de R\$ 17 milhões no 3T21, 313% maior que o registrado no 3T20;
- Emissão de novo CRI no montante de R\$ 105 milhões, melhorando o perfil do endividamento.

RELEASE
DE RESULTADOS

3T21

RELEASE DE RESULTADOS
3T21

WEBCAST 3T21

EM PORTUGUÊS

12 de novembro de 2021

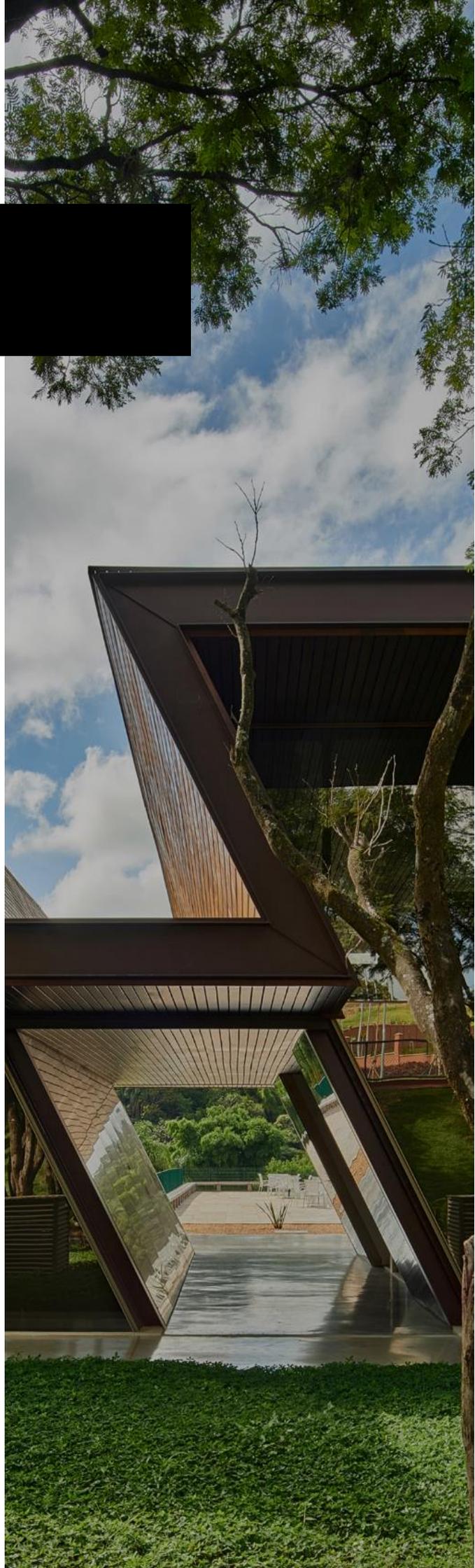
13h (horário de Brasília)

[Webcast - Link](#)



SUMÁRIO

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	8
3. INDICADORES OPERACIONAIS	11
4. INDICADORES FINANCEIROS	19
5. RESULTADO DOS EMPREENDIMENTOS 2019+.....	23
6. ALPHA CASAS.....	23
7. ESG	33
8. GLOSSÁRIO.....	36
9. ANEXOS	39



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2021 a Alphaville manteve o bom desempenho de seus indicadores operacionais, reflexo da melhoria contínua originada pelo seu novo modelo de negócios implementado a partir de 2019. Os projetos lançados em 2021 atingiram, ao final do 3º trimestre, VSO de 65%, e os projetos lançados dentro do novo modelo de negócios desde 2019 atingiram VSO de 87% e margem bruta ajustada¹ de 36%.

Em continuidade à tendência de crescimento iniciada em 2020, as vendas acumuladas em 2021 somaram VGV (%AVLL) de R\$ 403 milhões, superiores em 36% aos nove primeiros meses de 2020, os quais registraram R\$ 296 milhões.

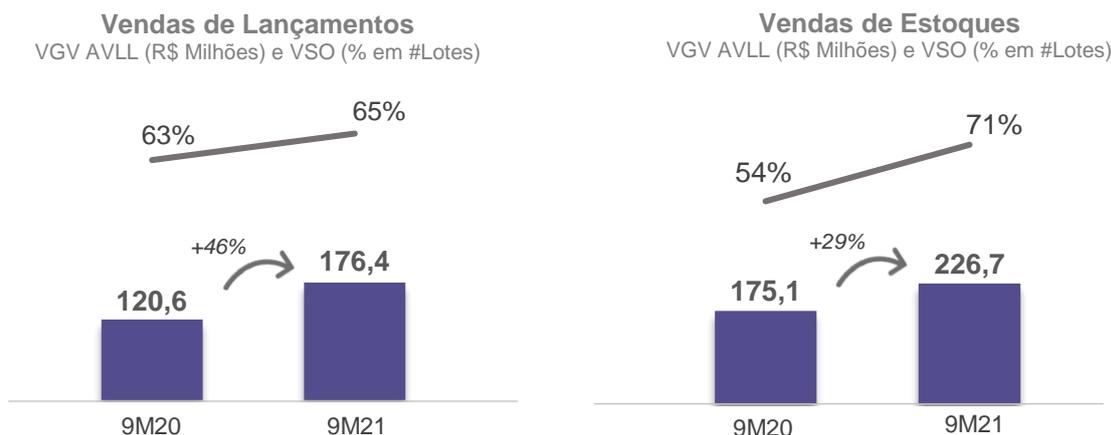
Em relação às vendas de lançamentos, o acumulado dos primeiros nove meses de 2021 apresentou crescimento de 46% em relação a 2020, com VGV (%AVLL) de R\$ 176 milhões, ante R\$ 121 milhões no mesmo período do ano anterior.

Ao longo do terceiro trimestre houve alongamento dos prazos de algumas etapas do processo de aprovação dos projetos junto aos órgãos reguladores responsáveis, o que ocasionou o atraso nos lançamentos programados. Entretanto, no mês de outubro, obtivemos as autorizações das municipalidades para os projetos Alphaville Guarajuba Fase 2, Terras Alpha Goiás 3 e Alphaville Ceará 4, todos com previsão para lançamento no 4T21.

Ainda, no mês de outubro, destacamos que foi lançado o Reserva Alpha Galleria em Campinas (SP), o primeiro condomínio de casas da Alphaville e que totaliza VGV de R\$ 100 milhões (R\$ 33 milhões no %AVLL). O empreendimento conta com 53 casas de 225 a 269m² e atingiu em seu lançamento a marca de 41 unidades vendidas, equivalente a um VSO de 77%.

Nas vendas de estoque, o VGV (%AVLL) vendido em 2021 superou em 29% os nove primeiros meses de 2020, com R\$ 227 milhões vs. R\$ 175 milhões. Adicionalmente, a VSO de estoque de 71% em 9M21 vs. 54% em 9M20 reforça o robusto ritmo de vendas, ainda que com menor disponibilidade de estoque de projetos do legado em relação ao ano anterior. Destacamos também o ganho de eficiência no processo de revenda de lotes distratados: 53% dos distratos do 3º trimestre foram revendidos dentro do mesmo período e 71% no acumulado de nove meses.

¹ Desconsidera juros capitalizados e mais valia da linha de custos.



Além da melhora observada nos indicadores operacionais de vendas, a Companhia reforçou seu banco de terrenos com a contratação de R\$ 2,3 bilhões em novas parcerias ao longo do terceiro trimestre, atingindo um VGV de R\$ 19,2 bilhões (%AVLL) em terrenos a serem desenvolvidos. Ao todo, foram contratadas 3 novas áreas em Teresina (PI), Uberaba (MG) e no Rio de Janeiro (RJ). A área do Rio de Janeiro soma aproximadamente 4 milhões de m² localizada no Recreio dos Bandeirantes e com VGV estimado em R\$ 2,3 bilhões, para desenvolvimento faseado de mais de 2.700 lotes residenciais, além de incorporação vertical, comércio e serviços.

Sobre os indicadores financeiros, continuamos o processo de reciclagem do legado, enquanto os projetos lançados dentro do novo modelo (a partir de 2019) vem ganhando mais participação na receita e resultado.

Com isso, a receita líquida do trimestre foi de R\$ 33 milhões, uma redução de R\$ 63 milhões em relação ao mesmo período de 2020. Essa redução está associada a dois fatores:

- a. Projetos do legado: o distrato dos lotes inadimplentes impactaram a receita e resultado dos projetos do legado por dois motivos:
 - i. Apesar da redução no montante inadimplente acima de 180 dias no terceiro trimestre de 2021, a piora na expectativa de crescimento da econômica brasileira impactou o cálculo de provisionamento de distratos e impediu uma reversão dessa provisão. Nosso modelo de provisionamento considera o PIB futuro como *proxy* de aumento ou redução dos distratos. Como a expectativa de PIB para 2022 reduziu fortemente nos últimos meses, decidimos, por conservadorismo, reduzir a expectativa de reversão de distratos da carteira inadimplente.
 - ii. Conforme comentamos acima, os lotes distratos tem 53% de velocidade de venda no trimestre e 71% no ano. Isso implica na contabilização total dos distratos no momento que ocorrem, mas a receita das novas vendas acontecerá no futuro assim que o estoque for vendido. Para referência, o estoque disponível de projetos do legado é de R\$ 166 milhões.

- b. Projetos dentro do novo modelo (2019+): a receita dos projetos lançados a partir de 2019 aumentou em 517% no 3T21 vs. 3T20 em função do andamento de obras desses projetos, somando R\$ 67 milhões. O volume de receita a reconhecer (Receita REF) desses projetos é de R\$ 393 milhões e a margem REF é de 38%.

Com isso, o resultado bruto ajustado¹ da Companhia no terceiro trimestre refletiu prejuízo R\$ 25 milhões, composto pelo resultado de R\$ 17 milhões dos projetos 2019+ e R\$ 42 milhões negativos dos projetos legado.

Sobre o lucro bruto proveniente dos projetos lançados a partir de 2019, vale comentar o impacto momentâneo da aquisição de participação societária no projeto Alphaville 3 Praias, em Guarapari (ES). Esta operação apresentou uma margem de 51% e será apropriada no tempo, conforme ocorra a realização de contas a receber e andamento de obras. O resultado e margem bruta dos novos projetos (2019+) excluindo o efeito desta aquisição de participação é de R\$ 21 milhões e 36%, respectivamente, no terceiro trimestre.

Ainda em relação ao contexto financeiro da Companhia em 2021, destacamos a operação de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) realizada em agosto, no valor total de R\$ 105 milhões e com vencimento em julho de 2027 e carência de 2 anos. Essa transação é importante para alongar o perfil de amortização das dívidas da Companhia, e destinação de recursos de curto prazo para novos lançamentos e andamento de obras.

O fluxo de caixa operacional considerando cessões de créditos recebíveis totalizou no 3T21 –R\$ 45 milhões, consequência, principalmente, das postergações de lançamentos para o 4º trimestre. No acumulado de nove meses o fluxo de caixa foi refletiu, além das postergações de lançamentos, os investimentos realizados ao longo do ano em aprovações de projetos e Alpha Casas, totalizando –R\$ 69 milhões.

Ressaltamos também que a Companhia está avançando com sucesso em sua iniciativa de casas. Além do lançamento do Reserva Alpha Galleria, as 13 casas lançadas em 2021 nos empreendimentos Nova Esplanada e Alphaville Castelo atingiram VSO de 54%. Adicionalmente, a assinatura de um MOU, conforme divulgado ao mercado em outubro, firmou a parceria entre a Alphaville e Ekko Group para exploração de futuras oportunidades imobiliárias, podendo atingir VGV de até R\$ 450 milhões.

Da perspectiva das iniciativas em ESG, trazemos neste trimestre a parceria firmada com a COOPMARC (Cooperativa de materiais recicláveis de Camaçari e prestação de serviços) para doação de resíduos provenientes das obras do empreendimento Alphaville Guarajuba (BA). Além disso, no âmbito social, destacamos a divulgação de nosso Relatório Social de 2020, que retrata como pudemos contornar os desafios impostos pela crise sanitária em 2020 através da atuação da Fundação Alphaville. As iniciativas mencionadas serão detalhadas ao longo deste release.

Por fim, acreditamos que a Alphaville, através da consistente evolução em seu desempenho geral ao longo dos últimos dois anos, está cada vez melhor posicionada para superar eventuais desafios, explorar e expandir oportunidades em seu mercado de atuação.

A Administração.

SUMÁRIO EXECUTIVO



Indicadores Operacionais

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

Indicadores Operacionais	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Landbank						
Landbank (R\$ bilhões) ²	19,2	17,3	11%	19,2	17,3	11%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	0	0	n/a	4	2	100%
VGV Lançado Total	0	0	n/a	471,7	378,6	25%
VGV Lançado %AVLL	0	0	n/a	317,0	223,6	45%
# Lotes Lançados	0	0	n/a	1.589	844	88%
VSO de # Lotes AVLL (%)	33%	36%	n/a	65%	71%	+9 p.p.
Vendas Totais						
Vendas Brutas - VGV Total	136,4	188,9	-28%	578,2	468,7	23%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	95,8	117,5	-18%	403,1	295,7	36%
Vendas de Lançamentos						
Vendas Brutas - VGV Total	36,5	46,2	-21%	240,1	197,0	22%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	22,5	27,9	-19%	176,4	120,6	46%
VSO de Vendas (#Lotes)	17%	32%	-15 p.p.	65%	63%	+2 p.p.
Vendas de Estoque						
Vendas Brutas - VGV Total	99,9	142,7	-30%	338,1	271,7	24%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	73,3	89,6	-18%	226,7	175,1	29%
Empreendimentos 2019+	29,2	17,8	64%	91,7	24,5	274%
Empreendimentos 2018-	44,1	71,8	-39%	135,0	150,6	-10%
VSO de Vendas (#Lotes)	40%	37%	+3 p.p.	71%	54%	+17 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
VGV Distratado %AVLL	65,6	54,0	22%	180,0	148,5	21%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	30,2	63,5	-52%	223,1	147,2	52%

² Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Indicadores Operacionais (cont.)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	335,6	312,2	8%	335,6	312,20	8%
Empreendimentos 2019+	169,9	124,5	37%	169,9	124,5	37%
Empreendimentos 2018-	165,7	187,8	-12%	165,7	187,8	-12%
Estoque EoP (#Lotes)	1.336	1.557	-14%	1.336	1.557	-14%
Empreendimentos 2019+	796	719	11%	796	719	11%
Empreendimentos 2018-	540	838	-36%	540	838	-36%
Lotes Residenciais	1.205	1.419	-15%	1.205	1.419	-15%
Lotes Comerciais e Multi familiares ³	131	138	-5%	131	138	-5%
Lotes Vendidos (#Lotes)	571	694	-18%	1.663	1.362	22%

³ Lotes multi familiares encontram-se fora dos limites do residencial e podem ser utilizados para construção de empreendimentos comerciais e residenciais, seguindo as normas construtivas determinadas pela Alphaville.

Indicadores Financeiros

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

Indicadores Financeiros	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Demonstração de Resultados						
Receita Líquida	33,0	96,0	-66%	165,2	56,4	193%
Empreendimentos 2019+	66,7	10,8	517%	128,6	17,4	637%
Empreendimentos 2018-	-33,7	85,2	-140%	36,6	38,9	-6%
Lucro Bruto Ajustado ⁴	-25,0	-9,6	159%	-15,7	-80,8	-81%
Empreendimentos 2019+	17,4	4,2	313%	46,2	7,5	515%
Empreendimentos 2018-	-42,4	-13,8	206%	-61,8	-88,3	-30%
Margem Bruta Ajustada ⁴	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Empreendimentos 2019+	26% (35%)*	39%	-13 p.p. (-4 p.p.)*	36%	43%	-7 p.p.
Empreendimentos 2018-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Despesas Administrativas	15,6	15,7	-1%	61,1	45,8	33%
Despesas Recorrentes	15,3	15,7	-3%	49,1	45,8	7%
Despesas Não Recorrentes	0,3	0,0	n/a	11,9	0,0	n/a
Despesas com Vendas	10,3	5,1	100%	21,9	16,6	32%
Outras Despesas	35,8	38,8	-8%	83,1	95,4	-13%
EBITDA	-81,6	-65,9	n/a	-172,1	-233,7	n/a
Margem EBITDA (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado Financeiro	-22,1	-31,0	n/a	-67,4	-65,9	n/a
Resultado Líquido	-112,3	-102,7	n/a	-261,1	-315,9	n/a
Margem Líquida (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros Indicadores						
Fluxo de Caixa Operacional ⁵	-44,7	27,7	n/a	-69,1	85,7	n/a
Dívida Bruta	939,1	991,3	-5%	939,1	991,3	-5%
Dívida Líquida	768,2	901,2	-15%	768,2	901,2	-15%

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

⁴ O Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados desconsideram os Juros Capitalizados e a mais valia da linha de custos.

⁵ Considera operações de cessão de direito creditório consideradas na Demonstração de Fluxo de Caixa das Demonstrações Financeiras em "Atividades de Financiamento".

INDICADORES OPERACIONAIS



Landbank

(R\$ bilhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Landbank (R\$ bilhões) ⁶	19,2	17,3	11%	19,2	17,3	11%

O landbank da Alphaville é formado por terrenos para potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados. Em todos os casos existem contratos de parceria vigentes com os respectivos proprietários. Como consequência do modelo de parceria e dentro das melhores práticas de auditoria, a Companhia não registra seu landbank no balanço.

O tamanho e a qualidade do landbank permitem que a Alphaville esteja bem posicionada e tenha condições de lançar empreendimentos de alta qualidade nos mercados-alvo no curto, médio e longo prazos.

Em linha com a estratégia adotada pela Companhia e visando sempre o fortalecimento de seu landbank através da avaliação de áreas para o desenvolvimento de empreendimentos e firmamento de parcerias em terrenos localizados em seus mercados alvo, realizamos três novas parcerias ao longo do terceiro trimestre, as quais somaram um incremento de R\$ 2,4 bilhões em nosso banco de terrenos.

As novas áreas estão localizadas nas cidades de Teresina (PI), Uberaba (MG) e no Rio de Janeiro (RJ). Sobre essa última, a Companhia assinou em setembro o acordo de parceria para a contratação de área de aproximadamente 4 milhões de m² no Recreio dos Bandeirantes (Rio de Janeiro – RJ) e com VGV estimado de R\$ 2,3 bilhões. O empreendimento como um todo será desenvolvido em fases e, em princípio, possuirá mais de 2.700 lotes residenciais, incorporação vertical, comércio e serviços. No link a seguir é possível acessar o comunicado emitido ao mercado em 15 de setembro de 2021: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/7a262d33-489b-40ba-863d-906c323afaa1/6ec79556-f68c-2424-a921-812970ac8231?origin=1>

⁶ Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento

Lançamentos

Empreendimento	Lançamentos 2021					
	2T21			1T21	9M21	9M20
	Terras Alpha Cascavel	Alphaville Piauí	Alphaville 3 Praias - Fase 3	Jardim Alpha Ponta Grossa	Consolidado	Consolidado
Trimestre de Lançamento	2T21	2T21	2T21	1T21	9M21	9M20
Localização	Cascavel (PR)	Teresina (PI)	Guarapari (ES)	Ponta Grossa (PR)	-	-
Lançamento	mai/21	jun/21	jun/21	mar/21	-	-
VGV Lançado Total (R\$ milhões)	135,0	228,6	52,0	56,1	471,7	378,6
%AVLL	67,0%	67,4%	56,9%	76,5%	67,0%	59,0%
VGV Lançado AVLL (R\$ milhões)	90,4	154,1	29,6	42,9	317,0	223,6
VGV Vendido AVLL (R\$ milhões)	82,2	58,6	21,7	12,7	175,2	168,5
# Lotes Lançados	593	489	58	449	1.589	844
# Lotes Oferecidos em Permuta	50	11	24	0	85	0
# Lotes reservados para Alpha Casas	0	0	6	80	86	32
# Lotes Ofertados % AVLL	543	478	28	369	1.418	812
# Lotes Vendidos % AVLL	542	195	28	162	928	810
VSO de Lotes AVLL (%)	100%	41%	100%	44%	65%	99%

Embora os projetos com lançamento originalmente previstos para o terceiro trimestre tenham sido postergados em função de atrasos em seus respectivos processos de aprovação junto aos órgãos públicos responsáveis, os projetos lançados em 2021 mantiveram bom ritmo de vendas ao longo do terceiro trimestre de forma que, ao final do 3T21, a VSO consolidada de todos os lançamentos de 2021 atingiu 65%, com dois dos quatro lançamentos já 100% vendidos.

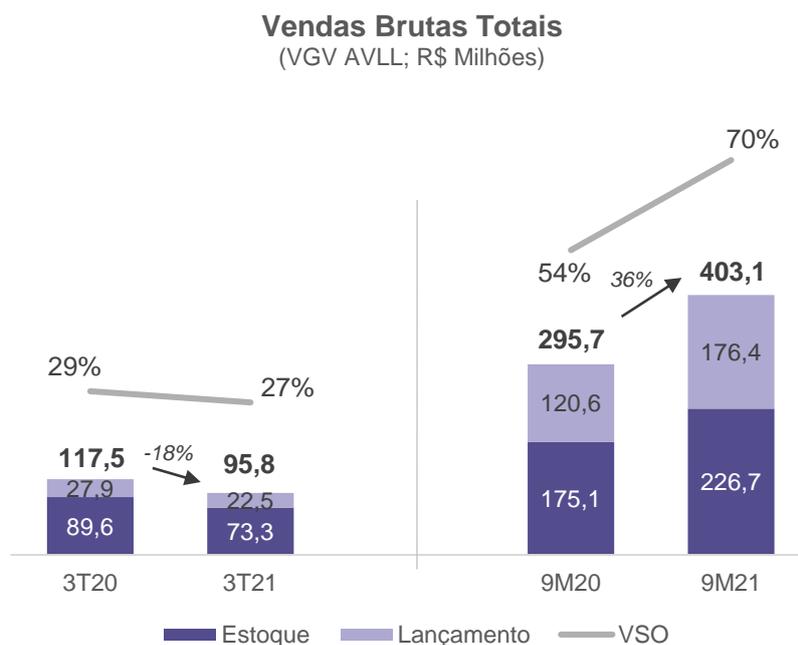
É válido ressaltar que o VGV AVLL lançado nos nove primeiros meses de 2021 equivale a R\$ 317 milhões, igual ao volume lançado em todo o ano de 2020, o qual somou R\$ 316 milhões, reforçando a curva crescente

de retomada de lançamentos da Companhia, ainda que em um cenário desafiador em função das restrições ocasionadas pela pandemia.

Adicionalmente, a Companhia já obteve, no mês de outubro, as aprovações das municipalidades para três dos projetos postergados para o 4T21 - Alphaville Guarajuba Fase 2, Terras Alpha Senador Canedo 3 e Alphaville Ceará 4.

Vendas e VSO

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Vendas Totais						
Vendas Brutas - VGV Total	136,4	188,9	-28%	578,2	468,7	23%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	95,8	117,5	-19%	403,1	295,7	36%
Vendas de Lançamentos						
Vendas Brutas - VGV Total	36,5	46,2	-21%	240,1	197,0	22%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	22,5	27,9	-20%	176,4	120,6	46%
VSO de Vendas (#Lotes)	17%	32%	-15 p.p.	65%	63%	+2 p.p.
Vendas de Estoque						
Vendas Brutas - VGV Total	99,9	142,7	-30%	338,1	271,7	24%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	73,3	89,6	-18%	226,7	175,1	29%
Empreendimentos 2019+	29,2	17,8	64%	91,7	24,5	274%
Empreendimentos 2018-	44,1	71,8	-38%	135,0	150,6	-10%
VSO de Vendas (#Lotes)	40%	37%	+3 p.p.	71%	54%	+17 p.p.
Empreendimentos 2019+	45%	28%	+17 p.p.	64%	51%	+13 p.p.
Empreendimentos 2018-	38%	40%	-2 p.p.	74%	54%	+20 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
VGV Distratado %AVLL	65,6	54,0	22%	180,0	148,5	21%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	70,8	134,9	-48%	398,2	320,2	24%



As vendas totais, embora mais baixas no 3T21 vs. 3T20, no acumulado de nove meses em 2021 somaram R\$ 403 milhões no %AVLL (R\$ 578 milhões no VGV total), 36% acima do total nos nove primeiros meses de 2020, com R\$ 296 milhões.

A VSO de vendas de estoque de 40% observada no 3T21, 3 p.p. acima do 3T20, indica a boa manutenção do ritmo de vendas. No acumulado de nove meses, o indicador atingiu 71%, 17 p.p. acima do registrado em 2020, com 54%.

Especificamente sobre o 3º trimestre, entendemos que a redução das vendas é pontual, pois os lançamentos do 3T21 foram postergados e os demais projetos lançados em 2021 já performaram a maior parte de suas vendas no próprio trimestre de lançamento. Além disso, registramos menor disponibilidade de estoque para venda dos projetos do legado, impactando a linha total de venda de estoque. Entretanto, observamos que a VSO continua em patamares elevados.

Distratos

(# Lotes)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Lotes Distratados (# Lotes)	392	306	28%	996	777	28%
Empreendimentos 2019+	14	9	56%	37	23	61%
Empreendimentos 2018-	378	297	27%	959	754	27%
Lotes Revendidos (# Lotes) ⁷	203	190	-33%	695	558	25%
% Venda/ Distratos	53%	62%	-9 p.p.	71%	72%	-1 p.p.

No 3T21 a Companhia distratou ao todo 392 lotes, 28% a mais que o total distratado no 3T20 e dos quais 378 (96%) são referentes aos projetos do legado. No acumulado de nove meses, os distratos em 2021 somaram 996 unidades ante 777 em 2020, também 28% superiores. O movimento de aumento de distratos de projetos do legado observado em 2021 – e intensificado no 3T21 – é justificado pela estratégia da Companhia de distratar lotes inadimplentes desses projetos para incluí-los em ações de revenda. Com isso, o % de lotes distratados e revendidos dentro do próprio trimestre atingiu 53% e 71% no acumulado do ano, respectivamente. Ainda, é válido destacar que o percentual de revenda mencionado de 53% está em linha com o registrado no trimestre imediatamente anterior (2T21), em 52%.

Vendas Líquidas

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
VGW Distratado %AVLL	65,6	54,0	22%	180,0	148,5	21%
Vendas Líquidas - VGW %AVLL	70,8	134,9	-48%	398,2	320,2	24%

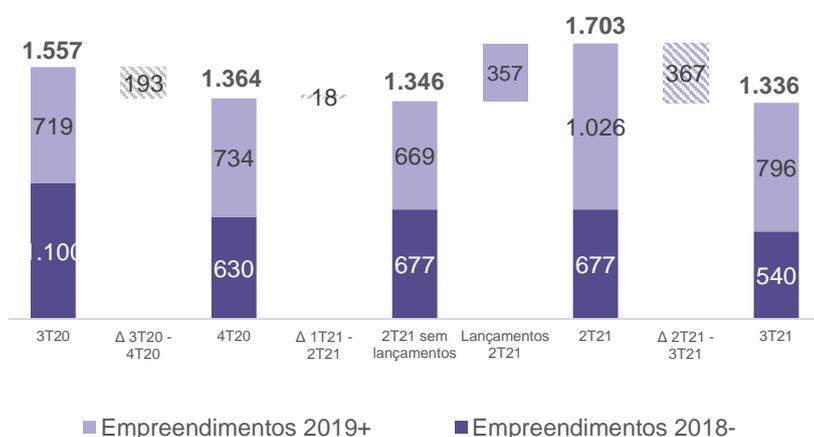
Considerando o VGW distratado no 3T21, as vendas líquidas totalizaram R\$ 71 milhões, 48% abaixo do 3T20 em função dos fatores citados anteriormente em relação ao desempenho das vendas brutas. No acumulado anual, as vendas líquidas superaram em 24% o montante contabilizado em 2020, com R\$ 398 milhões.

⁷ Lotes revendidos dentro do mesmo período (trimestre/semestre/9M) em que ocorreu o distrato.

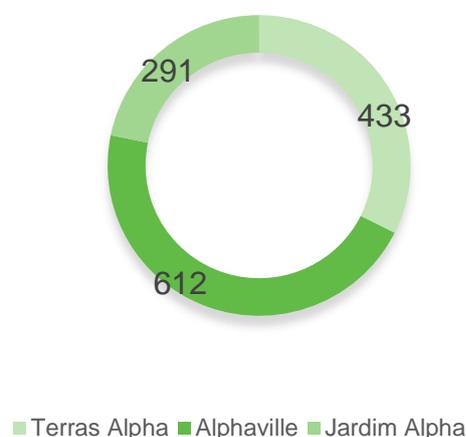
Estoque

Estoque	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	335,6	312,2	8%	335,6	312,20	8%
Empreendimentos 2019+	169,9	124,5	37%	169,9	124,5	37%
Empreendimentos 2018-	165,7	187,8	-12%	165,7	187,8	-12%
Estoque EoP (#Lotes)	1.336	1.557	-14%	1.336	1.557	-14%
Empreendimentos 2019+	796	719	11%	796	719	11%
Empreendimentos 2018-	540	838	-36%	540	838	-36%
Lotes Residenciais	1.205	1.419	-15%	1.205	1.419	-15%
Lotes Comerciais e Multi familiares ⁸	131	138	-5%	131	138	-5%
Lotes Vendidos (#Lotes)	571	694	-18%	1.663	1.362	22%

Estoque EoP
(#Lotes)



Estoque por Produto 3T21
(#Lotes)



O estoque ao final do 3T21 totalizou R\$ 336 milhões, um acréscimo de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado do lançamento de 6 novos projetos nos últimos 12 meses. Entretanto, excluindo o estoque proveniente desses e dos demais empreendimentos lançados a partir de 2019, notamos o estoque do legado 12% menor, refletindo a alta demanda e sucesso nas vendas desses lotes, de modo que o estoque

⁸ Lotes multi familiares encontram-se fora dos limites do residencial e podem ser utilizados para construção de empreendimentos comerciais e residenciais, seguindo as normas construtivas determinadas pela Alphaville.

do legado passa a corresponder a 49% do estoque total da Companhia. Em número de lotes a redução do legado é ainda mais evidente, 36% abaixo dos níveis do 3T20.

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

Entregas realizadas e Canteiros Ativos

Empreendimento	Cidade	#Lotes	Entrega Prevista
Canteiros Ativos			
Projetos 2019+			
Terras Alpha Uberlândia	Uberlândia/MG	518	4T21
Terras Alpha Montes Claros	Montes Claros/MG	339	4T21
Terras Alpha Ceará 4	Fortaleza/CE	659	1T22
Alphaville Guarajuba	Salvador/BA	169	3T22
Terras Alpha São José dos Campos	São José dos Campos/SP	571	4T23
Alphaville 3 Praias	Guarapari/ES	273	1T23
Terras Alpha Nova Esplanada	Votorantim/SP	598	4T23
Legado			
Terras Alpha Caruaru	Caruaru/PE	593	4T21

No terceiro trimestre a Companhia finalizou 3 novas obras: Terras Alpha Uberlândia (lançamento 1T19), Terras Alpha Montes Claros (lançamento 1T19) e Terras Alpha Caruaru (lançamento 2T17). Com a entrega do empreendimento Terras Alpha Caruaru, a Companhia conclui todas as obras de empreendimentos do legado.

Entretanto, as assembleias relativas à entrega dos três empreendimentos serão oficialmente realizadas no 4º trimestre em virtude da finalização de trâmites documentais nas respectivas concessionárias e prefeituras.

Ainda, as obras dos empreendimentos lançados em 2021 deverão ser iniciadas no primeiro trimestre de 2022, considerando o período de latência previsto.

INDICADORES FINANCEIROS



Receita Líquida e Margem Bruta

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Receita Líquida	33,0	96,0	-66%	165,2	56,4	193%
Empreendimentos 2019+	66,7	10,8	517%	128,6	17,4	637%
Empreendimentos 2018-	-33,7	85,2	n/a	36,6	38,9	-6%
Lucro Bruto Ajustado ⁹	-25,0	-9,6	n/a	-15,7	-80,8	n/a
Empreendimentos 2019+	17,4	4,2	313%	46,2	7,5	515%
Empreendimentos 2018-	-42,4	-13,8	n/a	-61,8	-88,3	n/a
Margem Bruta Ajustada ⁹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Empreendimentos 2019+	26% (35%)*	39%	-13 p.p (-4 p.p.)*	36%	43%	-7 p.p.
Empreendimentos 2018-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

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

Desde a implantação no novo modelo de negócios, em 2019, a Companhia reporta seus resultados separando o legado (projetos lançados até 2018) dos novos projetos (2019+). Desta forma, notamos a crescente representatividade dos empreendimentos 2019+ na receita e resultado da Companhia, como é possível observar pela receita líquida 517% maior no 3T21 vs. 3T20, bem como 637% ao comparar o acumulado de nove meses de 2021 vs. o mesmo período do ano anterior.

A receita líquida do 3º trimestre foi de R\$ 33 milhões, R\$ 63 milhões inferior em relação ao mesmo período de 2020 e composta por um aumento de R\$ 56 milhões nos projetos 2019+ e redução de R\$ 119 milhões nos projetos do legado ante o 3T20.

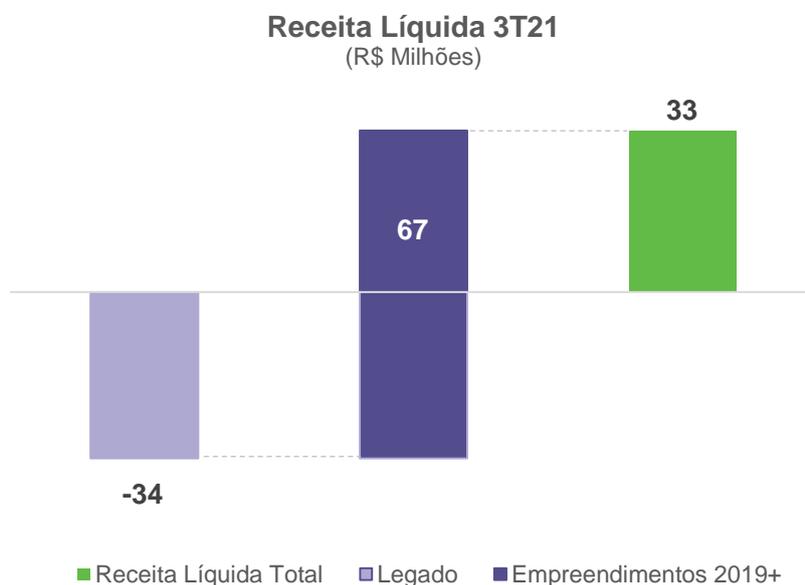
- a. Projetos do legado: o distrato dos lotes inadimplentes impactaram a receita e resultado dos projetos do legado por dois motivos:
 - i. Apesar da redução no montante inadimplente acima de 180 dias no terceiro trimestre de 2021 (de R\$ 146 milhões para R\$ 97 milhões), a piora na expectativa de crescimento da econômica brasileira impactou o cálculo de provisionamento de distratos e impediu uma reversão dessa provisão. Isso porque nosso modelo de provisionamento considera o PIB

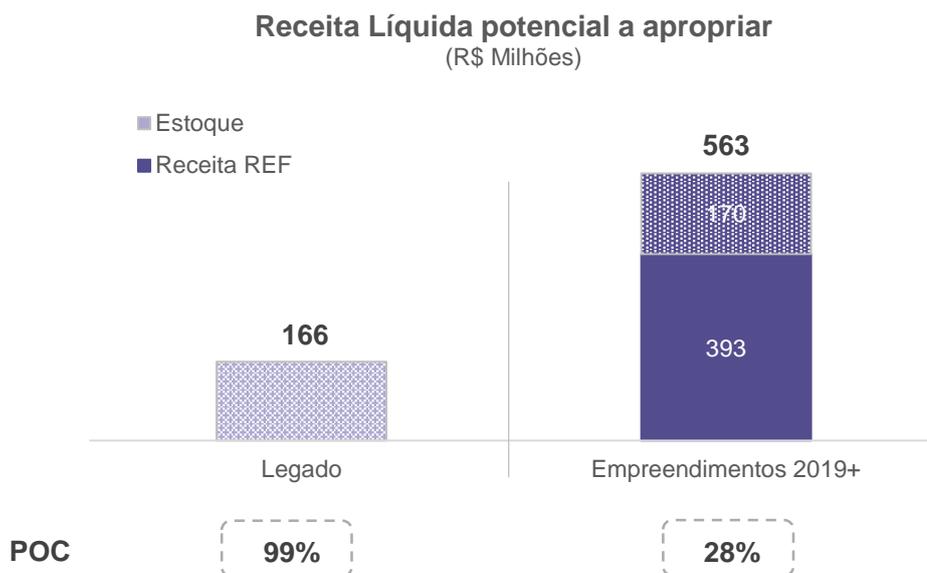
⁹ O Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados desconsideram os juros capitalizados e a mais valia da linha de custos.

futuro como *proxy* de aumento ou redução dos distratos. Como a expectativa de PIB para 2022 reduziu fortemente nos últimos meses, decidimos, por conservadorismo, reduzir a expectativa de reversão de distratos da carteira inadimplente;

- ii. Conforme comentamos acima, os lotes distratados tem 53% de velocidade de venda no trimestre e 71% no ano. Isso implica na contabilização total dos distratos no momento que ocorrem, mas a receita das novas vendas acontecerá no futuro assim que o estoque for vendido.
- iii. Para referência, temos o VGV equivalente a R\$ 166 milhões em estoque a valor de mercado dos projetos do legado para serem comercializados nos próximos meses e cujo POC para futura apropriação de receita é de 99,8%.

- b. Projetos dentro do novo modelo (2019+): a receita dos projetos lançados a partir de 2019 aumentou em 517% no 3T21 vs. 3T20 em função do andamento de obras desses projetos, somando R\$ 67 milhões. Vale ressaltar que o volume de receita a reconhecer (Receita REF) desses projetos é de R\$ 393 milhões e o VGV em estoque atual desses projetos equivale a R\$ 170 milhões.





Com isso, o lucro bruto da Companhia no terceiro trimestre foi negativo em R\$ 25 milhões, composto pelo resultado de R\$ 17 milhões positivo dos projetos 2019+ e R\$ 42 milhões negativos dos projetos legado. No acumulado de nove meses, entretanto, o resultado dos empreendimentos 2019+ é de R\$ 46 milhões e contribuiu na melhora do lucro bruto em R\$ 39 milhões do total de R\$ 65 milhões de diferença entre períodos comparativos, sendo os projetos do legado responsáveis pela melhora de R\$ 27 milhões.

Sobre o lucro bruto proveniente dos projetos lançados a partir de 2019, vale comentar o impacto momentâneo da aquisição de participação societária no projeto Alphaville 3 Praias, em Guarapari (ES). Esta operação apresenta margem bruta de 51% e será apropriada no tempo, conforme ocorra a realização de contas a receber e andamento de obras. No entanto o efeito contábil no terceiro trimestre foi de R\$ 3,5 milhões negativos. O resultado e margem bruta dos novos projetos (2019+) excluindo o efeito desta aquisição de participação é de R\$ 21 milhões e 35%, respectivamente, no terceiro trimestre.

Despesas Administrativas

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Despesas Administrativas	15,6	15,7	-1%	61,1	45,8	33%
Despesas Recorrentes	15,3	15,7	-3%	49,1	45,8	7%
Despesas Não Recorrentes	0,3	0,0	n/a	11,9	0,0	n/a

No 3T21, as despesas administrativas somaram R\$ 16 milhões, em linha com o registrado no mesmo período do ano anterior, refletindo os esforços da Companhia em manter seus níveis de despesas controlados.

Na comparação acumulada de nove meses, as despesas recorrentes tiveram aumento de 7% em função da pressão inflacionária observada ao longo do último ano, bem como ações emergenciais de redução de despesas no 1º semestre de 2020 contribuíram para o *gap* entre os períodos comparativos.

As despesas administrativas não recorrentes nos nove primeiros meses de 2021 foram impactadas pela remuneração variável, e mudança de escritório em um esforço para reduzir despesas recorrentes e nos adequarmos as novas práticas de home office. No entanto, esperamos a redução de aproximadamente 50% nas despesas mensais com aluguel.

Despesas de Vendas

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Despesas com Vendas	10,3	5,1	100%	21,9	16,6	32%
Vendas totais (VGV Vendido)	136,4	188,9	-28%	578,2	468,7	23%
% Despesas/Vendas	8%	3%	+5 p.p.	4%	4%	0 p.p.

As despesas com vendas aumentaram no 3T21 em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 10,3 milhões. O principal fator foram os investimentos de R\$ 4 milhões em marketing e PDV para os próximos lançamentos, mas que são incorridos antecipadamente.

Além disso, é válido destacar que a Companhia lançou um volume maior de projetos no acumulado de nove meses em 2021 vs. 2020, de forma que a eficiência das despesas de vendas em relação ao volume total de vendas manteve-se constante.;

Outras Despesas Não Recorrentes

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Outras Despesas Não Recorrentes	35,8	38,8	-8%	83,1	95,4	-13%

As Outras Despesas Operacionais incorridas no 3T21 totalizaram R\$ 36 milhões, 8% abaixo do total registrado no mesmo período em 2020.

No acumulado de nove meses, as outras despesas operacionais somaram R\$ 83 milhões, 13% menores que no mesmo período em 2020, com R\$ 95 milhões., principalmente pela redução das despesas com contingências.

EBITDA

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
EBITDA	-81,6	-65,9	n/a	-172,1	-233,7	n/a

Como consequência dos indicadores financeiros descritos acima, o EBITDA no 2T21 foi -R\$ 82 milhões ante -R\$ 66 milhões no 3T20. Entretanto, no acumulado de nove meses, o indicador apresentou melhora de R\$ 62 milhões em comparação ao mesmo período em 2020. Observamos então, de forma consistente e contínua ao longo dos últimos dois anos, a recuperação do resultado da Companhia proveniente da gestão de projetos do legado e bom desempenho do modelo de negócios implantado a partir de 2019.

Resultado Financeiro

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Resultado Financeiro	-22,1	-31,0	n/a	-67,4	-65,9	n/a

O resultado financeiro da Companhia no 3T21 somou -R\$ 22 milhões, ante -R\$ 31 milhões no 3T20, sendo a maior parte deste resultado atrelada ao pagamento de juros de operações vigentes para ambos períodos.

No ano, apesar da menor alavancagem líquida, a despesa financeira foi impactada pelo aumento do CDI no período.

Resultado Líquido

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Resultado Líquido	-112,3	-102,7	n/a	-261,1	-315,9	n/a

Conseqüentemente, o resultado líquido da Companhia no 3T21 foi de -R\$ 112 milhões, ante -R\$ 103 milhões no 3T20. No comparativo de nove meses, o resultado líquido em 2021 foi R\$ 55 milhões melhor quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Fluxo de Caixa Operacional

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Fluxo de Caixa Operacional + Cessão de direitos creditórios ¹⁰	-44,7	27,7	n/a	-69,1	85,7	n/a

O fluxo de caixa operacional considerando a cessão de direitos creditórios no 3º trimestre deste ano totalizou –R\$ 45 milhões ante R\$ 28 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. A variação decorre, principalmente, em função da postergação dos lançamentos para o 4º trimestre.

No acumulado de nove meses o fluxo de caixa em 2021 totalizou –R\$ 69 milhões, decorrente da postergação dos lançamentos e aumento dos investimentos em aprovação de projetos e Alpha Casas em 2021. Além disso, o efeito do início da “esteira” de securitização em 2020 contribuiu para a variação observada.

Endividamento

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Dívida Bruta	939,1	991,3	-5%	939,1	991,3	-5%
Disponibilidade de Caixa (-)	171,0	90,2	89%	171,0	90,2	89%
Dívida Líquida	768,2	901,2	-15%	768,2	901,2	-15%

Ao final do 3T21, a dívida bruta da Companhia totalizou R\$ 939 milhões, dos quais R\$ 779 milhões referem-se às dívidas lastreadas em recebíveis e estoque e R\$ 160 milhões às dívidas sem garantia.

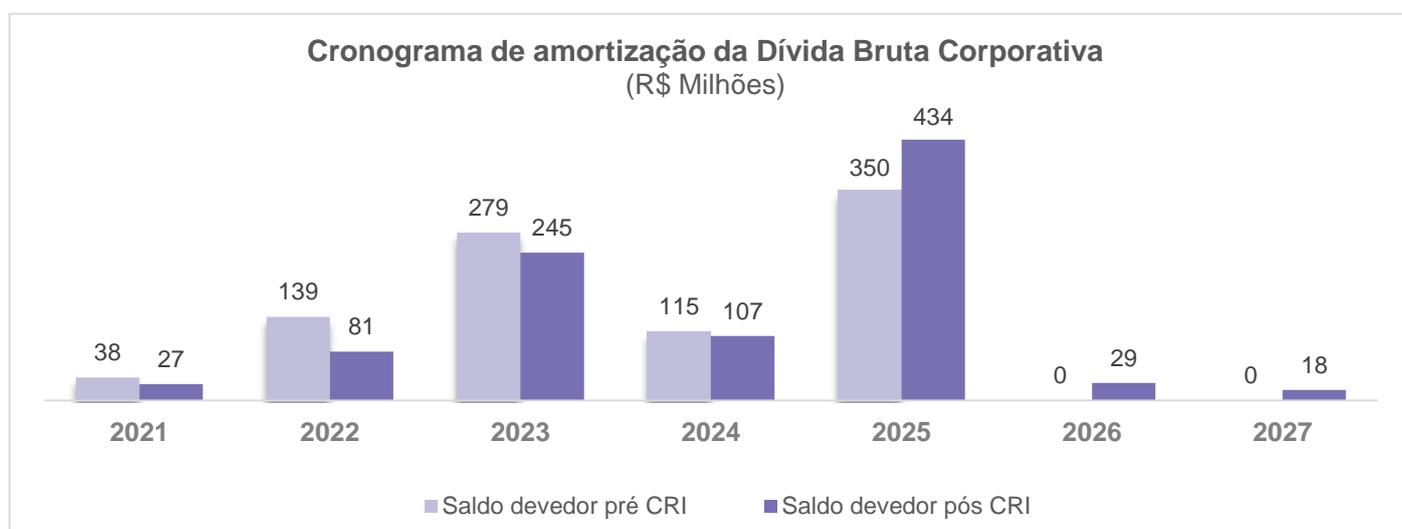
Destacamos também que a maior parte da dívida bruta é concentrada no longo prazo e em uma única operação, a qual possui um fluxo de pagamento alongado e *bullet* de 55% do saldo devedor no final de 2025.

A dívida líquida da Companhia no 3T21 totalizou R\$ 768 milhões, 15% inferior ao patamar registrado em 2020.

¹⁰ Considera operações de cessão de direito creditório consideradas na Demonstração de Fluxo de Caixa das Demonstrações Financeiras em “Atividades de Financiamento”.

Destacamos também, a operação realizada no início do terceiro trimestre, envolvendo a liquidação de um CRI de R\$ 105 milhões, com prazo de amortização total de 72 meses (vencimento em julho de 2027), sendo 18 meses de carência (exceto pelo pagamento mensal da correção monetária). Dessa forma, o perfil de endividamento da Companhia passou a ser ainda mais alongado e o custo de captação menor. A operação foi comunicada ao mercado conforme fato relevante publicado no link a seguir: <https://ri.alphaville.com.br/fatos-relevantes/>

O gráfico abaixo ilustra o cronograma de amortização da dívida da Companhia ao final do terceiro trimestre e a comparação entre os perfis pré e pós o CRI de R\$ 105 milhões mencionado acima:



RESULTADO DOS LANÇAMENTOS 2019+



Empreendimentos 2019+

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

Valores em R\$ milhões exceto quando indicado.

Indicadores Operacionais	Terras Alpha Uberlândia ¹¹	Terras Alpha Montes Claros	Terras Alpha Ceará 4	Alphaville Guarajuba	Consolidado 2019
Lançamentos	jan/19	mar/19	mar/19	jul/19	-
Localização	Uberlândia/ MG	Montes Claros/ MG	Eusébio/ CE	Salvador/ BA	-
Produto	Terras Alpha	Terras Alpha	Terras Alpha	Alphaville	-
VGV Lançado Total	113,7	101,6	116,2	155,7	487,2
%AVLL	62%	70%	57%	65%	64%
VGV Lançado AVLL ¹²	70,5	71,1	66,6	100,7	308,9
VGV Vendido Total	98,4	62,4	105,5	144,1	410,4
VGV Vendido AVLL	59,9	58,2	61,9	95,2	275,2
# Lotes Lançados	481	474	659	169	1.783
# Lotes em Permuta Física	0	135	0	0	135
# Lotes reservados para Alpha Casas	0	0	0	0	0
# Lotes Ofertados AVLL	481	339	659	169	1.648
# Lotes Vendidos AVLL	477	336	659	164	1.614
% Vendido (%)	99%	99%	100%	97%	98%

¹¹ Projeto vendido em 2019. Os indicadores da tabela representam o desempenho geral do projeto e incluem o resultado após a venda

¹² Equivale ao %AVLL nas SPEs desenvolvedoras, desconsidera eventual participação de terceiros nestas SPEs. Exceção ao projeto Terras Alpha Uberlândia, onde a Alphaville vendeu 100% da SPE desenvolvedora. Neste caso é considerado o % da SPE para fins de reporte.

Valores em R\$ milhões exceto quando indicado.

Indicadores Operacionais	Terras Alpha São José dos Campos	Alphaville 3 Praias	Terras Alpha Nova Esplanada	Ceará Comercial 5	Consolidado 2020
Lançamentos	mar/20	mar/20	dez/20	dez/20	-
Localização	São José dos Campos/ SP	Guarapari/ ES	Votorantim/ SP	Eusébio/ CE	-
Produto	Terras Alpha	Alphaville	Terras Alpha	-	-
VGV Lançado Total	186,3	192,3	116,9	39,4	534,9
%AVLL	55%	63%	60%	57%	59%
VGV Lançado AVLL	102,4	121,2	70,1	22,5	316,2
VGV Vendido Total	134,1	145,8	45,9 ¹³	18,4	344,2
VGV Vendido AVLL	74,7	93,8	45,9	10,8	225,2
# Lotes Lançados	571	273	598	57	1.499
# Lotes em Permuta Física	0	0	237	0	237
# Lotes reservados para Alpha Casas	32	0	99	0	131
# Lotes Ofertados AVLL	539	273	262	57	1.131
# Lotes Vendidos AVLL	539	271	259	38	1.107
VSO de Lotes AVLL (%)	100%	99%	99%	67%	98%

Até o final do terceiro trimestre deste ano, as vendas brutas totais dos projetos lançados em 2019 totalizaram R\$ 404 milhões e dos projetos lançados em 2020 somaram R\$ 344 milhões.

No % AVLL, as vendas brutas referentes aos projetos de 2019 foram R\$ 275 milhões e R\$ 225 milhões para os projetos de 2020, respectivamente.

¹³ Em virtude da parceria envolvendo permuta física de lotes, a Companhia não possui visibilidade do VGV realizado da parcela de seu parceiro. Portanto, neste caso, é considerado para o volume vendido total o VGV referente às vendas da Companhia.

Esse resultado, evidenciado pelas respectivas VSOs de 99% e 98% nos lançamentos de 2019 e 2020, demonstra a eficiência na performance dos novos projetos e sucesso na implementação da estratégia da Companhia, que busca alta velocidade de vendas e baixa exposição de caixa em seus empreendimentos.

(R\$ milhões)	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%)
Operacional (Empreendimentos 2019+)						
Vendas Brutas (VGV %AVLL)	51,7	45,8	13%	284,2	132,3	115%
Financeiro (Empreendimentos 2019+)						
Receita Líquida	66,7	10,8	517%	128,6	17,5	637%
Lucro Bruto	17,4	4,2	313%	46,2	7,5	515%
Margem Bruta	26%	39%	-13 p.p.	36%	43%	-7 p.p.

Ainda, destacamos que no 3T21 as vendas brutas destes projetos (VGV %AVLL) somaram R\$ 52 milhões, 13% mais altas vs. o 3T20. No acumulado de nove meses, o aumento foi de 115%, registrando R\$ 284 milhões em 2021.

No âmbito de indicadores financeiros, notamos cada vez mais o aumento da representatividade dos empreendimentos 2019+ na receita e resultado da Companhia, com receita líquida de R\$ 67 milhões no 3T21, patamar 517% superior ao 3T20. O lucro bruto apresentou o mesmo comportamento, com R\$ 17 milhões no trimestre e ganho de 313% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No acumulado de nove meses o desempenho dos resultados financeiros se mantém: a receita líquida em 2021 soma R\$ 129 milhões ante R\$ 18 milhões em 2020 e o lucro bruto totalizou R\$ 46 milhões vs. R\$ 8 milhões em 2020. Ressaltamos, por fim, que a margem bruta, embora impactada no 3T21 por evento não recorrente de aquisição de participação societária – conforme mencionado em tópicos anteriores deste release – teria atingido 36% excluindo-se este evento e, portanto, em linha com o desempenho que os novos empreendimentos vêm entregando ao longo dos últimos dois anos.

ALPHA CASAS



A plataforma Alpha Casas é uma *startup* que busca entregar soluções completas de moradia para nossos clientes, através do desenvolvimento de projetos arquitetônicos modernos e exclusivos, principalmente a partir de métodos industrializados, e da simplificação do processo de financiamento bancário. Tudo isso levando em consideração a sustentabilidade, um dos pilares centrais dos negócios da Companhia.

Em 2020 a Companhia iniciou estudos com vista a desenvolver a plataforma Alpha Casas. No mesmo ano construiu sua casa modelo no empreendimento Alphaville Nova Esplanada, na cidade de Votorantim (SP), região metropolitana de Sorocaba. Em 2021 a Companhia intensificou os investimentos nessa iniciativa, com novas casas vendidas e lançamento de seu primeiro condomínio de casas, conforme detalhamos abaixo.

Lançamento do Reserva Alpha Galleria

A Companhia lançou, em 30 de outubro, seu primeiro condomínio de casas, Reserva Alpha Galleria, em área nobre da cidade de Campinas (SP), com 53 casas disponíveis e VSO de 77% no próprio lançamento.





Perspectiva e Projeto do empreendimento Reserva Galleria.

A perspectiva acima é prévia e pode sofrer alterações.

Demais lançamentos

A Companhia já lançou em sua vertical de casas, ao todo, 13 casas, sendo:

- 9 casas na cidade de Sorocaba (SP) – Nova Esplanada, com 5 já vendidas;
- 4 casas na cidade de Itu (SP) – Alphaville Castello, das quais 2 foram vendidas.

Considerando as vendas de 2021, as quais somaram VGV de R\$ 10,5 milhões, a VSO de casas alcançou 54%.

Assinatura de MOU com a Ekko Group Incorporações e Participações S.A.

A Companhia comunica ao mercado, na data de 22 de outubro de 2021, a assinatura de um memorando de entendimentos (“MOU”) com a Ekko Group Incorporações e Participações S.A.

O MOU prevê o compromisso das partes em explorar oportunidades imobiliárias futuras em até 36 meses, com VGV potencial de até R\$ 450 milhões, bem como desenvolver em conjunto um empreendimento imobiliário de condomínio de casas localizado nos municípios de Carapicuíba e Jandira (SP).



ESG

Em continuidade ao nosso compromisso em manter nossos *stakeholders*, acionistas e mercado em geral informados acerca de nossas iniciativas ESG, nesse trimestre compartilhamos o projeto de doação de resíduos provenientes das obras do empreendimento Alphaville Guarajuba, como mais uma ação executada com sucesso em nossa agenda ESG. Além disso, no âmbito social, destacamos a divulgação de nosso Relatório Social referente ao ano de 2020 bem como o recebimento do Selo de Direitos Humanos e Diversidade do município de São Paulo.

Meio Ambiente

Nas obras do Alphaville Guarajuba, empreendimento localizado no litoral norte da Bahia, a gestão de resíduos é realizada com ênfase na reciclagem e no reaproveitamento. Agora os resíduos recicláveis gerados durante a obra são doados à Cooperativa de Materiais Recicláveis de Camaçari e Prestação de Serviços (COOPMARC).

No que tange a gestão de resíduos, acreditamos que mais do que apenas dispor o resíduo em local ambientalmente adequado, os desafios atrelados a ela exigem o desenvolvimento de formas de reaproveitamento, seja estabelecendo parcerias ou promovendo projetos internos.

Por este motivo, firmamos em setembro de 2021 um contrato com a COOPMARC para fornecimento dos resíduos recicláveis. Nele, foi acordado que o único custo gerado para o empreendimento é aquele relativo ao transporte do material da obra à área de armazenamento e triagem da cooperativa. A primeira coleta foi realizada em setembro.

Além da eficiência ambiental gerada, através dessa parceria a Alphaville tem a oportunidade de estimular indiretamente a oferta de oportunidades a profissionais desempregados que buscam meios de ocupação e renda para si e seus familiares, atuando diretamente junto a grupos vulneráveis da comunidade. Ainda, além de gerar renda através da comercialização dos materiais recicláveis, a cooperativa transforma objetos e materiais usados em novos produtos para o consumo, como é o caso das vassouras feitas de garrafa PET e do sabão ecológico fabricado com óleo de cozinha.

Buscamos, através de ações com essa, reafirmar o cuidado com os impactos gerados por cada etapa de nosso processo produtivo, bem como o comprometimento com a comunidade e a geração de impacto positivos locais.



Coletores transportando os resíduos recicláveis para o caminhão.

Social

No âmbito social, apresentamos nosso Relatório Social referente ao ano de 2020. O relatório expõe, através do trabalho da Fundação Alphaville, os principais desafios enfrentados em 2020, ano marcado pelo contexto desafiador da pandemia. Apesar disso, a Fundação Alphaville viu sua causa ainda mais fortalecida em 2020, uma vez que conseguiu atender às demandas de seu público ainda que com as restrições sanitárias impostas, bem como teve a oportunidade de representar a Companhia perante *stakeholders* e sociedade em geral.

Em 21 anos de atuação a Fundação Alphaville já realizou mais de 260 projetos envolvendo mais de 500 mil participantes. Apenas no ano de 2020, foram R\$ 1,8 milhões investidos em projetos sociais com adaptação das metodologias diante do novo contexto de pandemia e atendimento emergencial às comunidades.

O Relatório Social de 2020 pode ser acessado na íntegra através do link:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/7a262d33-489b-40ba-863d-906c323afaa1/227f04ea-a264-7341-5abb-b002d7bb0e93?origin=1>

Ainda, com muita satisfação, destacamos que Fundação Alphaville recebeu o Selo de Direitos Humanos e Diversidade do município de São Paulo, o qual reconhece boas práticas de inclusão, gestão da diversidade e promoção dos direitos humanos em empresas, órgãos públicos e organizações do terceiro setor. Nossa Metodologia de Formação Protagonista foi reconhecida na Categoria Transversalidades, por seu alcance e resultados para o desenvolvimento de diferentes públicos.

O selo, que está em sua 4ª edição, recebeu mais de 180 inscrições, das quais 141 foram selecionadas em suas 12 categorias. As iniciativas foram avaliadas por uma comissão composta por membros das Secretarias Municipais em atenção à Pessoa com Deficiência e Desenvolvimento e Trabalho, além de convidados da Academia, Instituto Ethos, UNESCO, Unicef e ONU.

Governança

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

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



GLOSSÁRIO

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

Landbank

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

Vendas

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

Distrato

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

Estoque

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

Entrega de Obra

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

Receita Bruta e Receita Líquida

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

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

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

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

Despesas Administrativas, de Vendas e Não Recorrentes

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

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

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

Geração de Caixa Operacional

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

Endividamento

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

ANEXOS



Distratos – Resolução Contratual

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

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

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

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

Contratos com Alienação Fiduciária (AF)

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

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

Contratos com Compromisso de Venda e Compra (CVCs)

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

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

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

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

Contabilização

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

Modelo de Negócios Alphaville

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

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

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

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

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

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

alphavilleS/a

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Tel.: +55 (11) 3030-5114

E-mail: ri@alphaville.com.br

Website: ri.alphaville.com.br