

DESTAQUES 3T23 e 9M23

- Lançamentos totais de R\$ 1.547 milhões (R\$ 438 milhões %AVLL) no 3T23, aumento de 478% (+284% na parte %AVLL) versus 3T22 (destaque para Parque Alphaville Campinas com VGV total de R\$ 1.330 milhões e VSO de 66%¹);
- Receita Líquida de R\$ 303 milhões em 9M23, +80% vs. 9M22;
- Lucro bruto ajustado de R\$ 107 milhões em 9M23, +794% vs. 9M22;
- Margem bruta de 35% no trimestre, +29 p.p. vs. 9M22;
- Receita REF de R\$ 1.025 milhões com margem bruta de 40%.
- EBITDA ajustado de R\$ 11 milhões no 9M23 e R\$ 4 milhões no 3T23, mantendo a tendência de recuperação operacional da Companhia;
- *Landbank* de R\$ 41 bilhões, sendo R\$ 23 bilhões no % Alphaville, aumento de 16% em relação ao 3T22;

¹VSO medida em outubro/23

RELEASE DE RESULTADOS
3T23

WEBCAST 3T23

EM PORTUGUÊS

16 de novembro de 2023

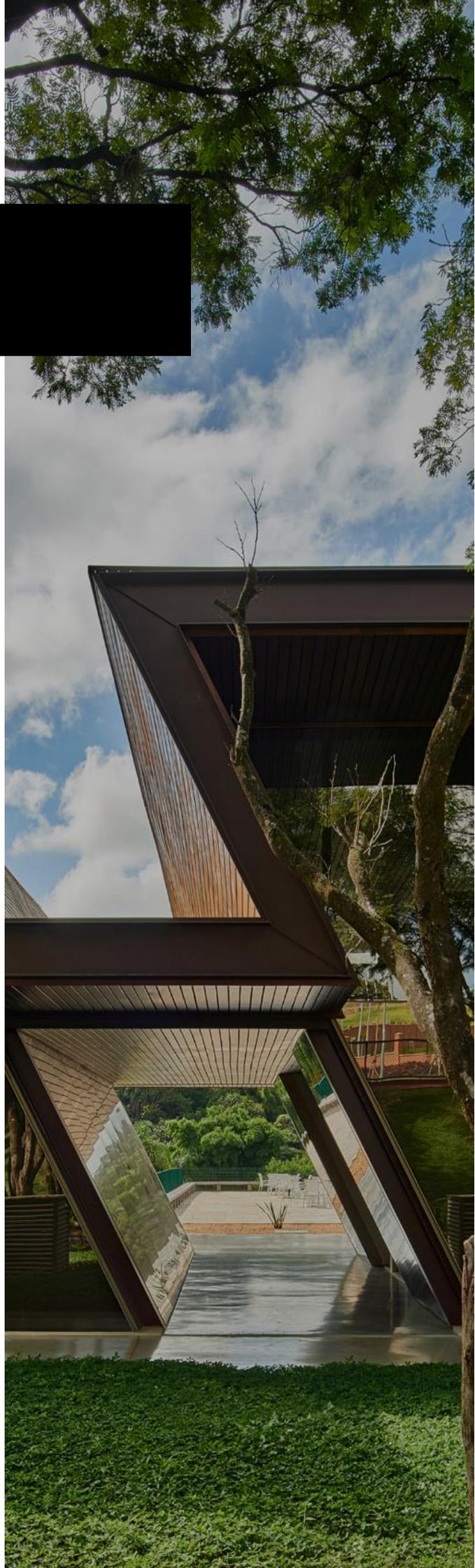
[12:00 \(horário de Brasília\)](#)

[Webcast – Link](#)



SUMÁRIO

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
2. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	6
3. INDICADORES OPERACIONAIS	8
4. INDICADORES FINANCEIROS	21
5. ALPHAVILLE S.A. (2019+).....	27
6. ESG.....	30
7. GLOSSÁRIO.....	33
8. ANEXOS.....	36



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados (as),

No terceiro trimestre de 2023 continuamos engajados na execução dos cinco pilares estratégicos que discutimos em nossa Mensagem da Administração de 31 de dezembro de 2022:

- a. O Novo Modelo de negócios (projetos lançados a partir de 2019) tem se consolidado trimestre a trimestre. Em setembro/2023, a receita líquida acumulada no ano foi de R\$ 303 milhões, com 35% de margem bruta.
- b. Demos um importante passo na solução do legado, com a disponibilização de determinadas SPEs da sub-holding do Legado à venda.
- c. Continuamos trabalhando em alternativas para a readequação da nossa estrutura de capital.
- d. As despesas administrativas recorrentes tiveram nova redução anual de 8% para R\$ 43 milhões, reforçando nossa contínua busca por eficiência operacional.
- e. Ampliamos nosso Landbank para R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no %AVLL) com a assinatura de parcerias em Limeira/SP e Chapecó/SC algumas das cidades foco em nossa estratégia de lançamentos.

Essas conquistas reforçam nossa convicção de que a estratégia focada na excelência operacional, solução do Legado e readequação da estrutura de capital está no caminho certo. Nos próximos parágrafos descrevemos estas iniciativas com mais detalhes.

Neste trimestre realizamos o lançamento de dois empreendimentos no estado de São Paulo, sendo um em Campinas e outro em Ribeirão Preto. O VGV lançado anual já totaliza R\$ 1.898 milhões (sendo R\$ 638 milhões no %AVLL), tornando o ano de 2023 o ano com maior VGV total lançado desde a implantação do novo modelo de negócios na empresa (a partir de 2019+).

Destacamos o lançamento Parque Alphaville Campinas, projeto de 797 lotes com VGV total de R\$ 1.330 milhões (sendo R\$ 312 milhões %AVLL). O terreno, de mais de 1,5 milhão m², abriga três empreendimentos residenciais (Alphaville Parque, Terras Alpha Parque 1 e Terras Alpha Parque 2), lotes comerciais, lotes destinados a projetos do Alpha Casas, lotes mistos e áreas destinadas a incorporadores e desenvolvedores imobiliários.

Em relação às vendas, o VGV total vendido em 2023 foi de R\$ 540 milhões (desconsiderando as vendas de R\$ 214 milhões de Parque Alphaville Campinas em outubro/23). Destaca-se o resultado líquido de vendas no trimestre e no acumulado do ano, sendo R\$ 84 milhões no 3T23, 18% superior ao 3T22 e R\$ 283 milhões

no 9M23, 21% superior ao mesmo período do ano anterior. Vale comentar que distratos tiveram uma redução de 88% em seu volume no comparativo 3T23 vs. 3T22.

Outro destaque do terceiro trimestre foi a contratação de 2 novas áreas. Uma situa-se em Limeira (estado de São Paulo), e uma em Chapecó (estado de Santa Catarina), reforçando a estratégia de continuidade de novos lançamentos em cidades do Sul e Sudeste com demanda resiliente onde melhor podemos capturar os benefícios da força da marca Alphaville. Ao todo, as áreas contratadas representam 1.831 mil m² e uma ALV de aproximadamente 729 mil m². Entre lançamentos e entrada de novas áreas, a Alphaville detém um *landbank* total de R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no % AVLL).

O resultado da Companhia no terceiro trimestre do ano e acumulado de nove meses demonstra consistência na retomada do resultado operacional. A receita líquida totalizou R\$ 303 milhões no 9M23 de 2023, aumento de 80% em relação ao ano anterior, enquanto o lucro bruto foi de R\$ 107 milhões, aumento de 794% com margem bruta de 35%.

A ADI (Alphaville Desenvolvimento Imobiliário) manteve a receita REF (resultado exercícios futuros) no patamar de R\$ 1 bilhão e margem REF de 40%, reforçando outro importante pilar da nossa estratégia, o modelo de negócio lucrativo.

Outro compromisso estratégico desta administração é a busca constante por eficiência operacional. Com isso, apresentamos uma redução de 8% em despesas administrativas acumulado de 2023 comparada ao 9M22.

Como resultado deste controle de despesas e da melhora no Lucro Bruto, atingimos um *EBITDA* ajustado¹ de R\$ 11 milhões no 9M23, e geração de caixa operacional de R\$ 18 milhões no acumulado do ano.

Dando continuidade ao processo de solução do Legado, de modo que possa concentrar seu foco nos novos lançamentos, a Companhia fez um ajuste contábil disponibilizando à venda determinadas SPE's investidas que estão abaixo da sub-holding que concentra o Legado. Contratamos consultoria especializada para intermediação desta transação e com isso os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Operações Descontinuadas".

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos *stakeholders* pelo contínuo apoio.

A Administração

¹ Isolando-se efeito pontual da venda parcial do Legado de R\$176 milhões.

SUMÁRIO EXECUTIVO



Indicadores Operacionais

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

Indicadores Operacionais	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Landbank						
<i>Landbank Total (R\$ bilhões)</i>	41	35	16%	41	35	16%
<i>Landbank %AVLL (R\$ bilhões)</i>	23	21	12%	23	21	12%
Lançamentos						
<i>Empreendimentos Lançados</i>	2	2	0%	5	4	25%
<i>VGV Lançado Total</i>	1.547	268	478%	1.898	629	202%
<i>VGV Lançado %AVLL</i>	438	114	284%	638	321	99%
<i># Lotes Lançados</i>	1.254	862	45%	1.841	1.323	39%
Vendas Totais						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	143	195	-27%	540	583	-7%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	89	113	-21%	319	363	-12%
<i># Lotes Vendidos</i>	321	646	-50%	1.287	1.631	-21%
<i>VSO de Vendas (# Lotes)</i>	12%	29%	-17 p.p.	32%	51%	-19 p.p.
<i>VSO de Vendas c/ Parque Campinas</i>	21%	29%	-8 p.p.	35%	51%	-16 p.p.
Vendas de Lançamentos²						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	56	110	-49%	250	302	-17%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	33	51	-35%	139	159	-13%
<i># Lotes Vendidos</i>	118	338	-65%	551	604	-9%
<i>VSO de Vendas (# Lotes)</i>	13%	34%	-22 p.p.	40%	48%	-8 p.p.
<i>VSO de Vendas c/ Parque Campinas</i>	36%	34%	2 p.p.	56%	48%	8 p.p.
Vendas de Estoque						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	87	85	3%	290	281	3%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	56	62	-9%	180	204	-12%
<i>Empreendimentos 2019+</i>	44	30	47%	146	116	26%
<i>Empreendimentos 2018-</i>	12	31	-63%	34	87	-61%
<i># Lotes Vendidos</i>	203	308	-34%	736	1.027	-28%
<i>VSO de Vendas (#Lotes)</i>	12%	25%	-13 p.p.	28%	53%	-25 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
<i>VGV Distratado %AVLL</i>	5	38	-86%	36	123	-71%
<i>Vendas Líquidas - VGV %AVLL</i>	84	71	18%	283	235	21%

² Parque Alphaville Campinas foi lançado dia 30/09 (último dia do trimestre). Consequentemente, vendas e pagamentos de ato foram contabilizados apenas em outubro. Ao considerar estas vendas faturadas em outubro para este lançamento do 3T23, atingimos um VGV total, VGV %AVLL e lotes vendidos de respectivamente R\$ 270 milhões, R\$ 117 milhões e 340 lotes. No acumulado 9M23 os mesmos indicadores atingem respectivamente R\$ 464 milhões, R\$ 222 milhões e 773 lotes.

Indicadores Financeiros

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

Indicadores Financeiros	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Demonstração de Resultados						
Receita Líquida	122	63	93%	303	169	80%
Lucro Bruto Ajustado	43	1	3373%	107	12	794%
Margem Bruta Ajustada	35%	2%	34 p.p.	35%	7%	29 p.p.
Despesas Administrativas	19	16	24%	48	47	2%
<i>Despesas Recorrentes</i>	15	16	-5%	43	47	-8%
<i>Despesas Não Recorrentes</i>	5	0	n/a	5	0	n/a
Despesas com Vendas	7	8	-10%	23	25	-8%
Outras Despesas	14	30	-54%	202	76	165%
<i>Venda Legado</i>	0	0	n/a	176	0	n/a
<i>Contingências</i>	14	24	-42%	23	70	-68%
<i>Outros</i>	0	7	-99%	4	7	-41%
EBITDA	4	-36	n/a	-164	-120	n/a
<i>Margem EBITDA (%)</i>	3%	n/a	3 p.p.	n/a	n/a	n/a
EBITDA ajustado³	4	-36	n/a	11	-120	n/a
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	3%	n/a	3 p.p.	4%	n/a	4 p.p.
Resultado Financeiro	-73	-60	n/a	-196	-164	n/a
Resultado Líquido	-120	-100	n/a	-421	-296	n/a
<i>Margem Líquida (%)</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado Líquido ajustado⁴	-75	-100	n/a	-201	-296	n/a
<i>Margem Líquida ajustada</i>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros Indicadores						
Fluxo de Caixa + Cessão de direitos creditórios	-24	39	n/a	-58	63	n/a
<i>Fluxo de Caixa Operacional</i>	-3	51	n/a	18	107	-83%
<i>Cessão de Direitos Creditórios</i>	-21	-11	n/a	-76	-43	n/a
Dívida Bruta	1.030	848	21%	1.030	848	21%
Disponibilidade Caixa	135	128	6%	135	128	6%
Dívida Líquida	895	720	24%	895	720	24%

³ Calculado isolando-se o efeito da venda parcial do Legado R\$ 176 milhões

⁴ Calculado isolando-se o efeito da venda parcial do Legado R\$ 176 milhões e Operações Descontinuadas R\$ 45 milhões.

INDICADORES OPERACIONAIS



*Landbank*⁵

(R\$ bilhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
<i>Landbank Total (R\$ bilhões)</i>	41	35	16%	41	35	16%
<i>Landbank %AVLL (R\$ bilhões)</i>	23	21	12%	23	21	12%

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.

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, corroborando com uma das principais diretrizes de seu novo modelo de negócio e, dessa forma, impactando diretamente na execução do mesmo. O *landbank* da Companhia é concentrado em regiões altamente desenvolvidas e próximas a grandes centros urbanos.

No 3T23 a companhia formalizou a contratação de duas novas áreas, que totalizam R\$ 763 milhões de VGV, sendo R\$ 492 milhões no %AVLL. Dentre as áreas, uma situam-se em Limeira (estado de São Paulo), e uma em Chapecó (estado de Santa Catarina). As áreas contratadas somam aproximadamente 1.831 mil m² e um ALV de aproximadamente 729 mil m². Com este movimento, a Alphaville passa a ter um *landbank* total de R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no %AVLL).

⁵ Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Lançamentos

Performance Lançamentos ⁶	3T23	3T22	Var(%)	9M23	9M22	Var(%)
Lançamentos	2	2	0%	5	4	25%
VGV Lançado Total (R\$ Milhões)	1.547	268	478%	1.898	629	202%
%AVLL	28%	43%	-15 p.p.	34%	51%	-18 p.p.
VGV Lançado AVLL (R\$ Milhões)	438	114	284%	638	321	99%
VGV Vendido Total (R\$ Milhões)	253	82	210%	464	82	468%
VGV Vendido AVLL (R\$ Milhões)	119	38	213%	246	38	548%
#Lotes Lançados	1.254	862	45%	1.841	1.323	39%
#Lotes Oferecidos em Permuta	296	25	1.084%	301	41	634%
#Lotes reservados Alpha Casas	84	0	n/a	84	0	n/a
#Lotes reservados Incorporação	84	0	n/a	84	0	n/a
#Lotes Ofertados AVLL	790	837	-6%	1.372	1.282	7%
#Lotes Vendidos AVLL	321	299	7%	773	604	28%
VSO de Lotes AVLL	41%	36%	5 p.p.	56%	47%	10 p.p.

No 3T23 a Companhia lançou dois empreendimentos:

- Parque Alphaville Campinas, em Campinas (SP), com VGV total de R\$ 1.330 milhões (sendo R\$ 312 milhões %AVLL) e 797 lotes;
- Terras Alpha Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto (SP), com VGV total de R\$ 218 milhões (sendo R\$ 126 milhões %AVLL) e 457 lotes;

A VSO consolidada dos lançamentos no 9M23 foi de 56%, ficando 10 p.p. acima do mesmo período do ano anterior. No 3T23 a VSO dos lançamentos foi de 41%.

Ao desconsiderar as vendas de Campinas que contabilmente foram reconhecidas em outubro, atingimos os seguintes indicadores:

⁶ Considerando vendas do Parque Alphaville Campinas faturadas em outubro/23

Performance Lançamentos	3T23	3T22	Var(%)	9M23	9M22	Var(%)
VGW Vendido Total (R\$ Milhões)	39	82	-52%	250	82	206%
VGW Vendido AVLL (R\$ Milhões)	25	38	-33%	152	38	301%
#Lotes Vendidos AVLL	99	299	-67%	551	604	-9%
VSO de Lotes AVLL	13%	36%	-24 p.p.	40%	47%	-8 p.p.

A menor VSO de lançamentos dentro do trimestre em comparação com o ano anterior se dá devido aos lançamentos terem sido todos no último mês do trimestre, sendo o maior deles (Parque Alphaville Campinas) em 30/09/2023 (último dia do trimestre). Com isso, apesar deste lançamento ter sido dentro do trimestre, o faturamento e reconhecimento das vendas foi somente em outubro.

Parque Alphaville Campinas

O projeto destaca-se por sua grandiosidade. O Parque Alphaville Campinas é o maior VGV lançado pela Alphaville no período 2019+ e foi um grande sucesso de vendas.

O projeto ocupará um terreno estrategicamente situado em uma das áreas mais importantes da cidade de Campinas, totalizando 1,5 milhão de metros quadrados. Dessa área, 500 mil metros serão destinados a áreas verdes de mata preservada e recuperada. O novo bairro terá um parque linear de mais de 3 km de extensão, onde será possível se exercitar e se conectar com a natureza ao mesmo tempo. Também será construído um anfiteatro para fomentar a arte e a cultura, uma pista de skate, quadra de streetball, praças e pistas para caminhadas, além de uma ciclovia de 2,8 km.

Com acesso pela já consolidada Avenida Guilherme Campos e localizado em frente ao Parque Dom Pedro Shopping, ao lado da Unicamp e PUC Campinas, o empreendimento inclui três residenciais (Alphaville Parque, Terras Alpha Parque 1 e Terras Alpha Parque 2), lotes comerciais, mistos, lotes destinados ao Alpha Casas e áreas para incorporação e desenvolvimento imobiliário.



“O Parque Alphaville Campinas já nasce como referência em planejamento urbano. O bairro será uma excelente opção para campineiros e para quem está buscando alternativas imobiliárias na cidade. Estamos

desenvolvendo um projeto grandioso, moderno, com localização privilegiada e rodeado por áreas verdes. Tudo isso desenvolvido com o foco em sustentabilidade, como sempre fazemos”, descreve Klaus Monteiro, CEO da Alphaville.

Com um dos mais altos valores de metros quadrados da região, o empreendimento teve seu lançamento realizado no dia 30 de setembro e, em outubro, já atingiu percentual de venda de 66% sobre os lotes residenciais e áreas comerciais disponibilizados, demonstrando a confiança dos clientes na marca Alphaville e na qualidade de nossos produtos. A próxima etapa será a liberação e comercialização dos terrenos para incorporação. O projeto tem um total de 797 lotes e conta com um VGV total de R\$ 1,3 bilhão, sendo R\$ 312 milhões %AVLL.



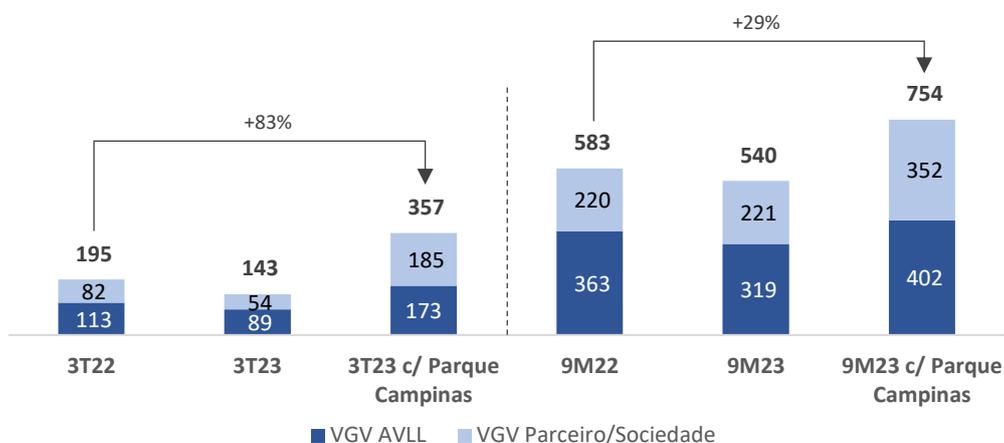
“O olhar para o futuro consiste em fornecer complexos residenciais e comerciais planejados e minuciosamente desenvolvidos para suprir todas as necessidades do dia a dia de moradores, frequentadores e colaboradores. A Alphaville está cada vez mais preparada para aplicar o que tem de mais moderno e inovador no urbanismo”, descreve Patrícia Hulle, Diretora de Negócios da Alphaville.

Vendas e VSO

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Vendas Totais						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	143	195	-27%	540	583	-7%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	89	113	-21%	319	363	-12%
<i># Lotes Vendidos</i>	321	646	-50%	1.287	1.631	-21%
<i>VSO de Vendas (# Lotes)</i>	12%	29%	-17 p.p.	32%	51%	-19 p.p.
<i>VSO de Vendas c/ Parque Campinas</i>	21%	29%	-8 p.p.	35%	51%	-16 p.p.
Vendas de Lançamentos⁷						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	56	110	-49%	250	302	-17%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	33	51	-35%	139	159	-13%
<i># Lotes Vendidos</i>	118	338	-65%	551	604	-9%
<i>VSO de Vendas (#Lotes)</i>	13%	34%	-22 p.p.	40%	48%	-8 p.p.
<i>VSO de Vendas c/ Parque Campinas</i>	36%	34%	2 p.p.	56%	48%	8 p.p.
Vendas de Estoque						
<i>Vendas Brutas - VGV Total</i>	87	85	3%	290	281	3%
<i>Vendas Brutas - VGV %AVLL</i>	56	62	-9%	180	204	-12%
<i>Empreendimentos 2019+</i>	44	30	47%	146	116	26%
<i>Empreendimentos 2018-</i>	12	31	-63%	34	87	-61%
<i># Lotes Vendidos</i>	203	308	-34%	736	1.027	-28%
<i>Empreendimentos 2019+</i>	186	131	42%	594	465	28%
<i>Empreendimentos 2018-</i>	17	177	-90%	142	562	-75%
<i>VSO de Vendas (#Lotes)</i>	12%	25%	-13 p.p.	28%	53%	-25 p.p.
Venda Líquida e Distrato						
<i>VGV Distratado %AVLL</i>	5	38	-86%	36	123	-71%
<i>Vendas Líquidas - VGV %AVLL</i>	84	71	18%	283	235	21%

⁷ Parque Alphaville Campinas foi lançado dia 30/09 (último dia do trimestre). Consequentemente, vendas e pagamentos de ato foram contabilizados apenas em outubro. Ao considerar estas vendas faturadas em outubro para este lançamento do 3T23, atingimos um VGV total, VGV %AVLL e lotes vendidos de respectivamente R\$ 270 milhões, R\$ 117 milhões e 340 lotes. No acumulado 9M23 os mesmos indicadores atingem respectivamente R\$ 464 milhões, R\$ 222 milhões e 773 lotes.

Vendas Totais
(VGV AVLL; VGV Parceria/Sociedade; R\$MM)



Considerando Parque Alphaville Campinas, no acumulado anual o VGV vendido foi de R\$ 754 milhões frente R\$ 583 milhões no 9M22, aumento de 29%. Já no trimestre, as vendas somaram R\$ 357 milhões, 83% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desconsiderando vendas de Parque Alphaville Campinas dentro do trimestre, atingimos VGV vendido de R\$ 540 milhões no 9M23 e R\$ 143 milhões no 3T23.

Em outubro o lançamento Parque Campinas já atingiu VSO de 66% dos lotes disponibilizados para venda. Ao considerarmos vendas do Parque Alphaville Campinas que somente foram faturadas em outubro, o resultado se traduziria para a VSO de lançamentos no trimestre de 36% e no acumulado anual de 56%, ambas superiores ao 3T22 e 9M22.

No 3º trimestre de 2023, a venda de estoque foi de R\$ 87 e de R\$ 56 milhões no %AVLL.

Ao observar a abertura do VGV vendido do estoque, notamos incremento de 47% nas vendas estoque 2019+ quando comparamos 3T23 com 3T22 e queda de 63% nas vendas estoque 2018-. O efeito é explicado pela venda parcial do Legado. Tal venda acarretou uma redução relevante no estoque 2018-, que resultou tanto em menor volume de lotes do estoque 2018- quanto em menor VGV vendido 2018- quando comparando 3T23 com 3T22.

Distratos

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Lotes Distratados (# Lotes)	26	211	-88%	174	610	-71%
Empreendimentos 2019+	16	7	129%	51	31	65%
Empreendimentos 2018-	10	204	-95%	123	579	-79%
Lotes Revendidos (# Lotes)	23	177	-87%	125	461	-73%
% Venda/ Distratos	88%	84%	4 p.p.	72%	76%	-5 p.p.

O terceiro trimestre de 2023 apresentou significativa redução no volume de distratos de 88% em comparação ao mesmo período do ano anterior, sendo 26 lotes no 3T23 e 211 lotes no 3T22. O percentual de revenda foi 4 p.p. superior ao 3T22.

Assim como já mencionado anteriormente, o volume de lotes distratados é menor por consequência da venda parcial do legado realizada no último trimestre.

Com isso seguimos evoluindo em nosso pilar estratégico de finalização do Legado.

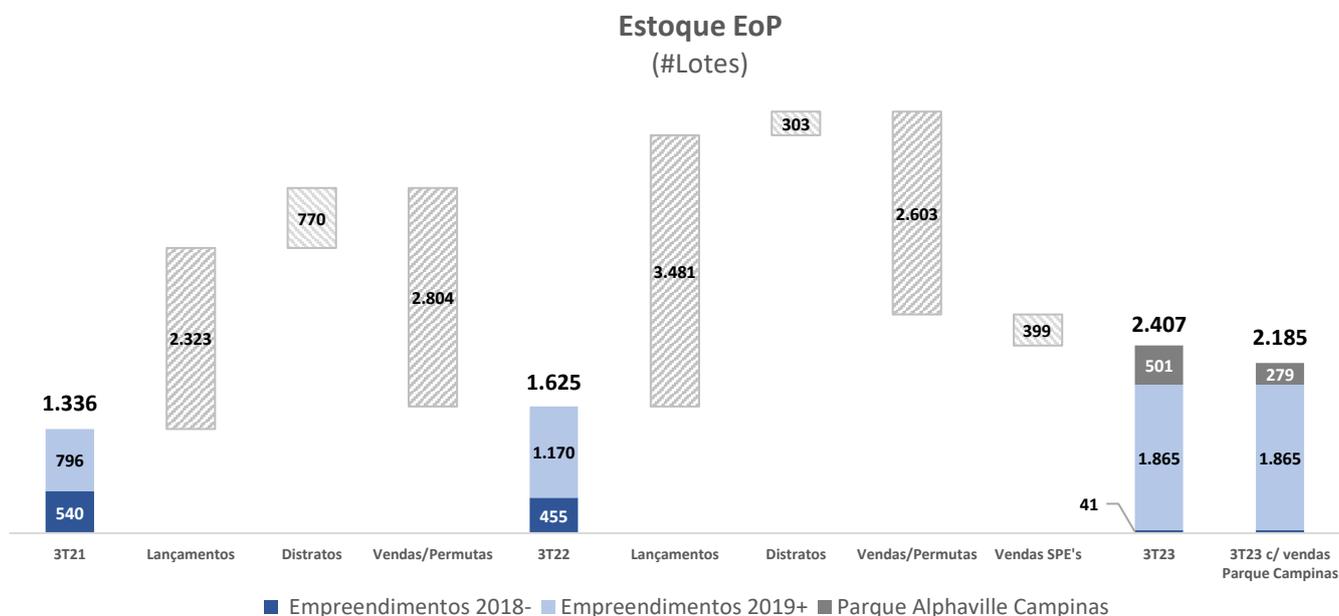
Vendas Líquidas

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Venda Líquida e Distrato						
Vendas Brutas - VGV %AVLL	89	113	-21%	319	363	-12%
VGV Distratado %AVLL	5	38	-86%	36	123	-71%
Vendas líquidas - VGV %AVLL	84	75	12%	283	240	18%

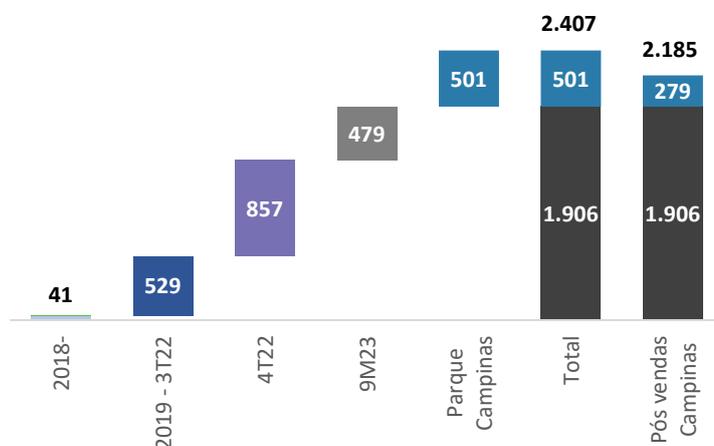
Como consequência dos indicadores de vendas brutas e distratos apresentados acima, o resultado de vendas líquidas da Companhia no 3º semestre de 2023 totalizou R\$ 283 milhões (%AVLL) versus R\$ 240 milhões no 9M22, aumento de 18%. Já no trimestre o resultado das vendas líquidas foi de R\$ 84 milhões.

Estoque

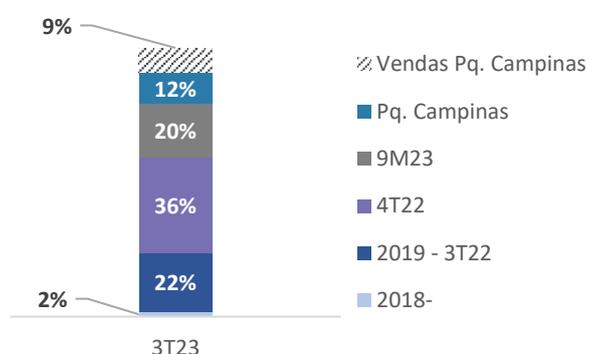
Estoque	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	809	448	81%	809	448	81%
Lançamentos 2023	474	0	n/a	474	0	n/a
Empreendimentos 4T22	198	0	n/a	198	0	n/a
Empreendimentos 1T22 - 3T22	62	138	-56%	62	138	-56%
Empreendimentos 2019 a 2021	39	98	-61%	39	98	-61%
Empreendimentos 2018-	37	211	-83%	37	211	-83%
Estoque EoP (#Lotes)	2.407	1.625	48%	2.407	1.625	48%
Lançamentos 2023	980	0	n/a	980	0	n/a
Empreendimentos 4T22	857	0	n/a	857	0	n/a
Empreendimentos 1T22 - 3T22	344	703	-51%	344	703	-51%
Empreendimentos 2019 a 2021	185	467	-60%	185	467	-60%
Empreendimentos 2018-	41	455	-91%	41	455	-91%
Lotes Residenciais	2.223	1.523	46%	2.223	1.523	46%
Lotes Comerciais e Multi familiares	184	102	80%	184	102	80%
Lotes Estoque Vendidos (#Lotes)	203	308	-34%	736	1.027	-28%



Estoque por Safra de Lançamento
(#Lotes)



Participação Safras de Estoque
(%Lotes)



O estoque no final do 3T23 tem um VGV de R\$ 809 milhões %AVLL. Do total em estoque, R\$ 312 milhões (501 lotes) são atribuídos ao novo lançamento de Parque Campinas, que como citado anteriormente, não teve suas vendas faturadas dentro do trimestre, contribuindo, portanto, para o incremento do estoque na totalidade do VGV lançado do empreendimento e de lotes que a marca tem participação. Considerando as vendas de Parque Alphaville Campinas o estoque da companhia reduziria para 2.185 lotes.

O estoque do Legado (#lotes) apresentou queda de 91% ao final do 3T23, justificada pela venda parcial do Legado e lotes de Operações descontinuadas no total de 399 lotes. O estoque do legado representava 28% do estoque total da Companhia no 3T22, e agora no 3T23, o mesmo representa apenas 1% do estoque total, uma redução de 26 pontos percentuais. Tal redução está em conformidade com a estratégia da companhia frente ao Legado.

Safra de lançamentos 2019 a 2021 teve redução de 60% no comparativo entre os períodos de 3T23 vs. 3T22, e a safra de lançamentos 1T22 a 3T22 também apresentou redução em seu volume no total de 51%. Tal queda indica boa velocidade de vendas das safras de estoque.

Entregas realizadas e Canteiros Ativos

Empreendimento	Cidade	#Lotes	Entrega Prevista
Entregas Realizadas			
Terras Alpha Uberlândia	Uberlândia / MG	518	Realizada em 4T21
Terras Alpha Montes Claros	Montes Claros / MG	339	Realizada em 1T22
Alphaville Caruaru	Caruaru / PE	593	Realizada em 1T22
Terras Alphaville Ceará 4	Eusébio / CE	659	Realizada em 2T22
Alphaville Guarajuba	Camaçari / BA	169	Realizada em 4T22
Comercial Alpha Ribeirão Preto	Ribeirão Preto / SP	10	Realizada em 4T22
Ceará Comercial 5	Eusébio / CE	57	Realizada em 1T23
Alphaville 3 Praias	Guarapari / ES	273	Realizada em 3T23
Obras em Andamento			
Terras Alpha São José dos Campos	São José dos Campos / SP	571	2023
Alphaville Guarapari - Res.3	Guarapari / ES	58	2023
Jardim Alpha Ponta Grossa	Ponta Grossa / PR	449	2024
Terras Alpha Nova Esplanada	Votorantim / SP	598	2024
Terras Alpha Cascavel	Cascavel / PR	599	2024
Alphaville Ceará 4	Eusébio / CE	444	2024
Alphaville Guarajuba 2A	Camaçari / BA	170	2024
Alphaville Guarajuba 2B	Camaçari / BA	72	2024
Alphaville Piauí	Teresina / PI	489	2025
Terras Alpha Campo Grande	Campo Grande / MS	420	2025
Alphaville Dom Pedro 0	Campinas / SP	389	2025
Terras Alpha Betim	Betim / MG	396	2025
Terras Alpha Uberaba	Uberaba / MG	465	2025
Terras Alphaville Ceará 5	Eusébio / CE	663	2025
Terras Alpha Cascavel 2	Cascavel / PR	508	2025
Terras Alpha Sergipe 3	Barra dos Coqueiros / SE	601	2025
Reserva Alpha Dom Pedro 0	Campinas / SP	42	2025
Terras Alpha Ribeirão Preto	Ribeirão Preto / SP	457	2025
Alphaville Paraná	Campo Largo / PR	487	2026
Terras Alpha Teresina 2	Teresina / PI	502	2026
Ceará Comercial 6	Eusébio / CE	42	2026
Parque Alphaville Campinas	Campinas / SP	797	2027

No último trimestre, foi entregue o empreendimento Alphaville 3 Praias, e até o fim do ano está prevista a entrega de mais dois empreendimentos.

O empreendimento Alphaville 3 Praias, foi lançado em 2020 e conta com 21 quadras divididas em 273 lotes, sendo 6 comerciais. Tem área total de quase 720 mil m², e conta com área verde preservada de cerca de 146 mil m².



Conforme o próprio nome, o empreendimento se localiza em uma região de Guarapari com fácil acesso a 3 praias, grande diferencial do empreendimento.

O acesso às praias não era possível antes da implantação do empreendimento, agora o projeto conta com uma trilha ecológica de 1,4 Km, que permite caminhadas, lazer, esporte e acesso às praias por turistas e moradores.

Agradecemos aos clientes pela confiança e a todos os colaboradores que contribuíram para a entrega de mais um empreendimento da marca Alphaville S.A..

Carteira de Recebíveis⁸

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (R\$)	9M23	9M22	Var (R\$)
Carteira de Recebíveis	745	1.145	-400	745	1.145	-400
Empreendimentos 2019+	641	441	200	641	441	200
Empreendimentos 2018-	104	704	-600	104	704	-600

A carteira de recebíveis da Companhia totalizou R\$ 745 milhões ao final do 3T23. A carteira dos empreendimentos lançados a partir de 2019+ cresceu ao longo dos últimos períodos, apresentando variação positiva em R\$ 200 milhões.

A carteira de empreendimentos 2018- foi reduzida, resultado da venda parcial do Legado (sem a venda, a situação da carteira total se manteria estável) e devido a carteiras de operações descontinuadas.

A parcela na carteira total de recebíveis de empreendimentos 2019+ é 48% maior versus 3T22 e equivalente atualmente a 86% da carteira total.

⁸ Considera-se a carteira de recebíveis total, registrada em balanço e composta por contas a receber de clientes (curto e longo prazo) e receita de vendas a apropriar, subtraído do montante proveniente de adiantamento de clientes.

INDICADORES FINANCEIROS



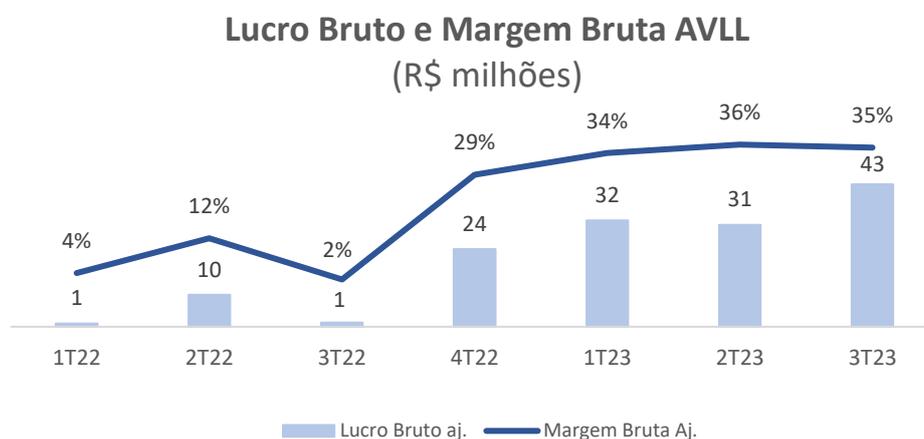
Receita Líquida e Margem Bruta

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Receita Líquida	122	63	93%	303	169	80%
Lucro Bruto Ajustado	43	1	3.373%	107	12	794%
Margem Bruta Ajustada	35%	2%	34 p.p.	35%	7%	29 p.p.

A receita líquida total da Companhia no segundo trimestre de 2023 foi de R\$ 122 milhões, 93% superior quando comparado com o mesmo período de 2022, que registrou R\$ 63 milhões. No acumulado anual registrou-se R\$ 303 milhões no 9M23, aumento de 80% frente ao ano anterior.

O lucro bruto ajustado aumentou 3.373%, registrando R\$ 43 milhões no 3T23 vs. R\$ 1 milhões no 3T22. No acumulado anual registrou-se melhora de 12% no indicador, atingindo R\$ 107 milhões no 9M23.

Por fim, a margem bruta ajustada da Companhia atingiu 35% no 3T23 ante 2% no 3T22, principalmente devido a maior apropriação de receita nos projetos 2019+.



Adicionalmente, destacamos que o volume de receita a reconhecer (Receita REF) totalizou, ao final do 3T23, R\$ 1.025 milhões com margem REF de 40%. Ao considerarmos a receita a apropriar total e o estoque de empreendimentos lançados, a Alphaville possui receita potencial a apropriar de R\$ 1.8 bilhões nos próximos anos.

Receita Bruta Potencial a Apropriar
(R\$ Milhões)



POC

100%

44%

Despesas Administrativas

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Despesas Administrativas	19	16	24%	48	47	2%
Despesas Recorrentes	15	16	-5%	43	47	-8%
Despesas Não Recorrentes	5	0	n/a	5	0	n/a
% Despesas/ Vendas Brutas	10%	8%	2 p.p.	8%	8%	0 p.p.

As despesas administrativas recorrentes do 3T23 totalizaram R\$ 15 milhões, redução de 5% em termos nominais versus 3T22. Para o comparativo anual, totalizou-se R\$ 43 milhões no 9M23 versus R\$ 47 milhões, redução de 8%. Essas reduções somadas à absorção da inflação no período demonstram o resultado dos esforços contínuos de ganho de eficiência. As despesas não recorrentes do trimestre são devido a provisão de bônus incluso no resultado deste trimestre.

Despesas de Vendas

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Despesas com Vendas	7	8	-10%	23	25	-8%
Vendas totais (VGV Vendido)	146	195	-25%	547	583	-6%
% Despesas/Vendas Brutas	5%	4%	1 p.p.	4%	4%	0 p.p.

No 3T23 as despesas com vendas somaram R\$ 7 milhões e representaram queda de 10% frente ao reportado no ano anterior que atingiu R\$ 8 milhões. No acumulado as despesas somaram R\$ 23 milhões, queda de 8% comparado ao ano anterior.

Outras Despesas Não Recorrentes

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Outras despesas não recorrentes	14	30	-54%	202	76	165%
Venda Legado	0	0	n/a	176	0	n/a
Contingências	14	24	-42%	23	70	-68%
Outros	0	7	-99%	4	7	-41%

As Outras Despesas não recorrentes incorridas no 3T23 totalizaram R\$ 14 milhões e no 9M23 totalizaram R\$ 202 milhões, dos quais R\$ 176 milhões é decorrente da venda parcial do Legado que, conforme mencionamos anteriormente, já traz diversos benefícios para a Companhia.

Dentro de outras despesas não recorrentes nota-se que contingências teve significativa redução. No 9M23 as contingências atingiram R\$ 23 milhões vs R\$ 70 milhões no 9M22, uma queda de 68%. A melhora observada também é decorrente da venda parcial do Legado.

EBITDA

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
EBITDA	4	-36	n/a	-164	-120	n/a

Como consequência dos indicadores financeiros apresentados, o EBITDA no 3T23 atingiu R\$ 4 milhões ante resultado negativo de R\$ 36 milhões no 3T22 e atingiu um EBITDA negativo de R\$ 164 milhões no acumulado do ano que ainda é fruto da venda parcial do legado.

EBITDA ajustado⁹

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
EBITDA ajustado	4	-36	n/a	11	-120	n/a

Ao isolarmos o efeito pontual da venda do Legado, observa-se que o EBITDA atingiu no acumulado anual o valor de R\$ 11 milhões.

Resultado Financeiro

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Resultado Financeiro	-73	-60	n/a	-196	-164	n/a

A despesa financeira da Companhia no 3T23 somou -R\$ 73 milhões, antes -R\$ 60 milhões no 3T22, sendo a maior parte deste resultado atrelado ao custo da dívida para ambos os períodos.

Na visão acumulada, a despesa financeira dos primeiros nove meses de 2023 foi de -R\$ 196 milhões, vs. -R\$164 milhões no mesmo período do ano anterior. Entretanto, vale pontuar que no 2T23, houve a baixa de juros capitalizados de R\$ 15 milhões proveniente da transação da venda do Legado.

⁹ Isolando-se efeito pontual da venda parcial do Legado de R\$176 milhões.

Resultado Líquido

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Resultado Líquido	-120	-100	n/a	-421	-296	n/a

A Companhia no 3T23 apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 120 milhões, ante um resultado negativo de R\$ 100 milhões no mesmo período do ano anterior. Pontuamos que a redução no resultado líquido do 3T23 acompanha o resultado financeiro (R\$ 73 milhões) e o impacto da disponibilização da sub-holding do Legado e determinadas SPEs à venda (R\$ 45 milhões).

Resultado Líquido ajustado¹⁰

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Resultado Líquido ajustado	-75	-100	n/a	-201	-296	n/a

Ao observar o resultado líquido ajustado, nota-se que ao isolar o efeito pontual gerado pela venda parcial do legado e de operações descontinuadas, o Resultado Líquido no acumulado anual seria negativo R\$ 201 milhões, apresentando, portanto, uma melhora de R\$ 95 milhões frente o reportado no 9M22.

Fluxo de Caixa Operacional

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Fluxo de Caixa + Cessão de direitos creditórios	-24	39	n/a	-58	63	n/a
Fluxo de Caixa Operacional	-3	51	n/a	18	107	-83%
Cessão de Direitos Creditórios	-21	-11	n/a	-76	-43	n/a

No primeiro semestre de 2023, a Companhia apresentou geração de caixa operacional de R\$ 18 milhões, e amortizou R\$ 76 milhões em operações de cessão de direitos creditórios.

¹⁰ Isolando-se efeito de venda parcial do Legado de R\$ 176 milhões e Operações Descontinuadas R\$ 45 milhões.

Endividamento

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Dívida Bruta sem securitizações/CRI	1.030	848	21%	1.030	848	21%
Disponibilidade de Caixa (-)	135	128	6%	135	128	6%
Dívida Líquida	895	720	24%	895	720	24%

A dívida bruta da Alphaville, ao final do 3T23 somou R\$ 1.030 milhões, 21% superior ao registrado no 3T22.

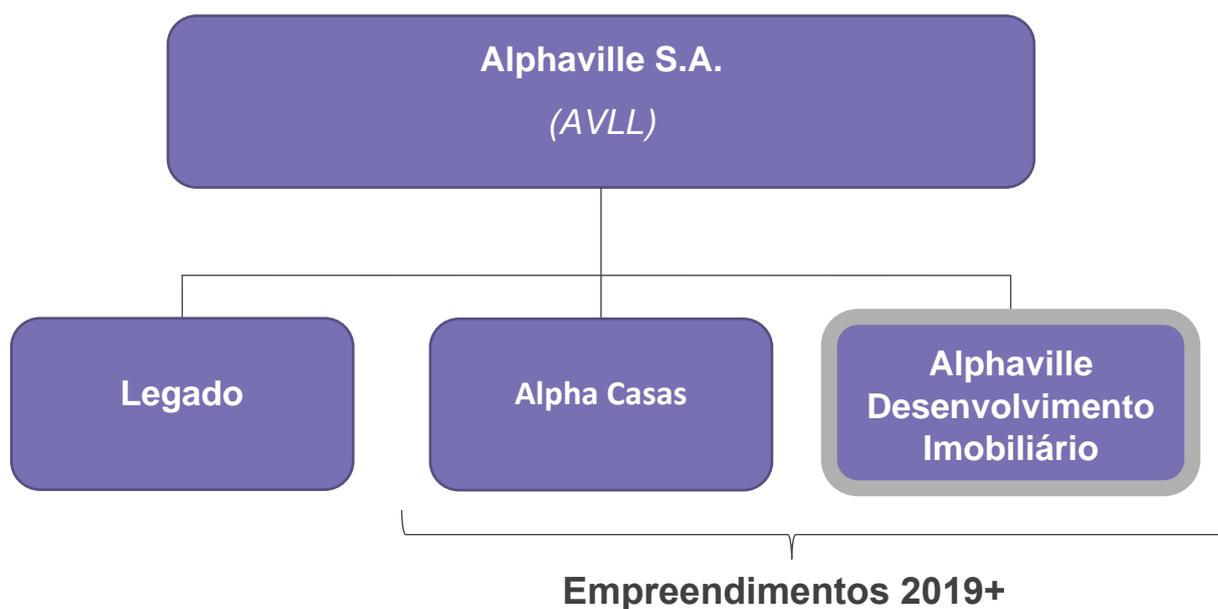
A dívida líquida da Companhia totalizou R\$ 895 milhões, 24% acima.

ALPHAVILLE S.A. (2019+)



Realizou-se uma reorganização societária, na qual a Alphaville S.A. (AVLL) atualmente possui 3 sub-holdings, de forma que os empreendimentos lançados sob o novo modelo de negócios (“Empreendimentos 2019+”) passaram a compor as sub-holdings Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (ADI) para loteamentos, e Alpha Casas para o desenvolvimento de Casas, enquanto os empreendimentos remanescentes sob o antigo modelo de negócios (“Legado ou Empreendimentos 2018-“) passaram a compor uma sub-holding apartada.

Acrescentamos que tal reorganização auxiliará o acompanhamento da evolução desses projetos ao longo do tempo e permitirá ao leitor identificar claramente o impacto positivo do novo modelo de negócios nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.



Alphaville S.A (2019+): Indicadores operacionais

Abaixo, apresentamos o desempenho acumulado dos empreendimentos lançados em 2019+, bem como seus indicadores operacionais de vendas.

Valores em R\$ milhões exceto quando indicado.

Indicadores Operacionais	2019	2020	2021	2022	9M23	2019+
VGV Lançado Total (R\$ milhões)	487	535	1009	1462	1.898	5.391
%AVLL	63%	59%	65%	59%	34%	52%
VGV Lançado AVLL ^[1] (R\$ milhões)	309	316	651	865	638	2.779
VGV Vendido Total (R\$ milhões)	402	387	841	862	250	2.742
VGV Vendido AVLL (R\$ milhões)	267	280	608	547	152	1.854
# Lotes Lançados	1.783	1.499	2.656	3.316	1.841	11.095
# Lotes em Permuta Física	135	237	85	113	301	871
# Lotes reservados para Alpha Casas	0	0	0	0	84	84
# Lotes reservados Incorporação	0	0	0	0	84	84
# Lotes Ofertados AVLL	1.648	1.262	2.571	3.203	1.372	10.056
# Lotes Vendidos Líquidos AVLL	1.628	1.238	2.360	2.002	549	7.777
VSO de Lotes AVLL	99%	98%	92%	63%	40%	77%

Devido ao lançamento de Parque Alphaville Campinas ter acontecido no último dia de setembro, as vendas foram faturadas apenas no mês subsequente, e atingiriam uma VSO ajustada de 56% no 9M23.

O VGV lançado do período totalizou R\$ 5,4 bilhões e, considerando as vendas de Campinas, temos uma VSO de 80% (77% sem Campinas) no período 2019+, reforçando o sucesso do novo modelo de negócios.

Alphaville S.A (2019+): Indicadores financeiros

(R\$ milhões)	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%)
Financeiro (Empreendimentos 2019+)						
Receita Líquida	122	74	65%	289	189	53%
Lucro Bruto	43	24	75%	98	67	46%
Margem Bruta	35%	33%	3 p.p.	34%	36%	-2 p.p.

Na perspectiva financeira, destacamos o crescimento de 65% da receita líquida em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo R\$ 122 milhões, e lucro bruto de R\$ 43 milhões, representando um aumento de 75%. No comparativo anual podemos observar crescimento, 53% para a receita líquida no comparativo 9M23 vs. 9M22 e 46% no mesmo comparativo para lucro bruto.

A margem bruta, que foi impactada pelos ajustes de custo realizados nos projetos lançados até 2021 em função da pressão inflacionária observada em 2022 (conforme mencionado nos últimos relatórios de resultado), já reflete estabilização dos custos e o ajuste de preços que temos praticado para recompor a margem.

Os lançamentos 2022 foram viabilizados com margens ajustadas ao novo patamar de custo. Com isso, a margem bruta REF dos empreendimentos 2019+ está em 40%.

Empreendimentos 2019+ acumulam um volume de receita a apropriar de R\$ 1.020 milhões no 3T23. Esta receita será apropriada conforme o andamento das obras ao longo dos próximos anos.

ESG

Em continuidade ao nosso compromisso de manter nossos stakeholders, acionistas e mercado informados sobre as iniciativas ESG, trazemos abaixo as principais informações do segundo semestre de 2022 e início de 2023.

Meio Ambiente

Neste trimestre, trazemos abaixo as principais ações relacionadas à sustentabilidade executadas na implantação do empreendimento.

Comemoração do Dia da Árvore

No dia 21 de setembro, celebra-se em todo o país o Dia da Árvore. Em uma demonstração de conscientização e celebração, a equipe de Meio Ambiente da obra Terras Alpha Cascavel mobilizou diversos colaboradores. Com o apoio da equipe de paisagismo, realizaram-se plantios de diversas mudas. Esta iniciativa proporcionou uma experiência singular para os colaboradores, que puderam contribuir pessoalmente para a preservação do meio ambiente.



SOCIAL

Alphaville Campo Largo

Na quinta-feira (28/09) aconteceu o primeiro encontro realizado pela Prefeitura Municipal de Campo Largo e Fundação Alphaville com empreendedores e líderes do Bairro Ferraria. O evento teve por objetivo levar a destaque e discutir o turismo na região. Mais de 50 pessoas presenciaram o evento e contribuíram para o início do projeto “Construindo o Turismo em Campo Largo”.

Foi uma oportunidade de interações, troca de ideias e experiências, com o principal objetivo da Reestruturação do projeto de Roteiro Turístico da Ferraria e região. Este trabalho visa o desenvolvimento do local com a participação ativa de toda a comunidade, bem como pelo fortalecimento dos negócios da própria vizinhança.

Os presentes também puderam conhecer as ações de cuidado ambiental e social que a Fundação Alphaville está desenvolvendo durante a construção e implementação do empreendimento Alphaville Paraná, bem como a divulgação dos canais de contato para a população em geral.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Companhia conta com uma estrutura de governança corporativa e de controles internos robusta que atende às normas e exigências aplicáveis ao seu setor de atuação, bem como àquelas pertinentes aos órgãos reguladores e segmento de listagem (Novo Mercado). Além disso, a Alphaville possui uma área de Compliance e Auditoria Interna diretamente subordinada ao Comitê de Auditoria, que é responsável pelo Programa de Integridade da Companhia, 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 pode ser acessado no site Relações com Investidores.

O conselho de Administração possui um regimento interno próprio que pode ser consultado no site <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/ri>. Por fim, as demonstrações financeiras da Companhia são auditadas por auditorias independentes desde 2013 e ainda possui em 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 terreneiros. No modelo contratual de parceria praticado pela Companhia, o proprietário da área contribui com o terreno e a Alphaville fica responsável pelos trabalhos e custos de desenvolvimento do projeto, construção e comercialização. Dessa forma, não realizamos desembolso para aquisição de áreas, o que elimina o custo de carregamento dos terrenos e nos permite ter diversos projetos de diferentes maturações em território nacional.

Vendas

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

Distrato

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

Estoque

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

Entrega de Obra

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

Receita Bruta e Receita Líquida

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

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

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

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

Despesas Administrativas, de Vendas e Não Recorrentes

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

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

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

Geração de Caixa Operacional

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

Endividamento

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

ANEXOS



Distratos – Resolução Contratual

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

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

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

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

Contratos com Alienação Fiduciária (AF)

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

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

Contratos com Compromisso de Venda e Compra (CVCs)

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

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

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

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

Contabilização

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

Modelo de Negócios Alphaville

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

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

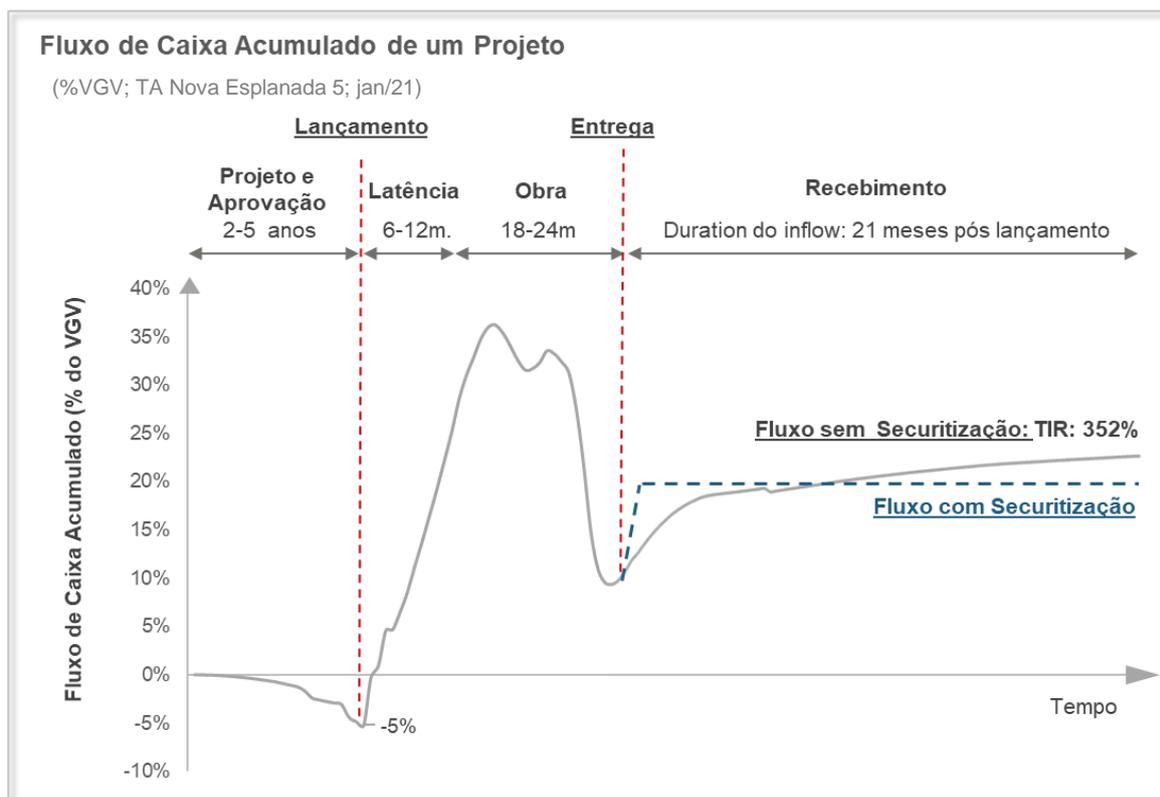
Do lado financeiro, este modelo é baseado em parceria imobiliária, na qual o proprietário da área concede à Alphaville o direito de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento em troca de um percentual de recebimentos futuros. A participação da Alphaville nos empreendimentos usualmente 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

suficiente para custear toda a obra. Vale ressaltar ainda que a combinação das medidas adotadas gera vendas e recebíveis de melhor qualidade e propicia oportunidades de operações de cessão e/ou securitização de recebíveis, mitigando riscos e encurtando o ciclo de caixa dos empreendimentos.



A fim de facilitar a compreensão dos resultados correntes e prospectivos da Companhia, tomamos a iniciativa de reportar também algumas informações e indicadores separando os resultados dos projetos lançados até 2018 daqueles lançados a partir dessa data. Ao longo do reporte, fizemos a distinção utilizando a nomenclatura “legado”, para projetos lançados até 2018 e “2019+” para projetos lançados após 2019 e já no modelo de negócio aprimorado.

Acreditamos que, ao apresentar alguns indicadores também dessa forma, será possível entender com maior clareza o atual modelo de negócio da Companhia (2019+), no qual a exposição de caixa é minimizada e o risco de distrato é substancialmente mitigado pela utilização de alienação fiduciária nos contratos de venda e compra.

alphavilleS/a

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Tel.: +55 (11) 3030-5114

E-mail: ri@alphaville.com.br

Website: ri.alphaville.com.br