



alphavilles/a

Resultados 2T23

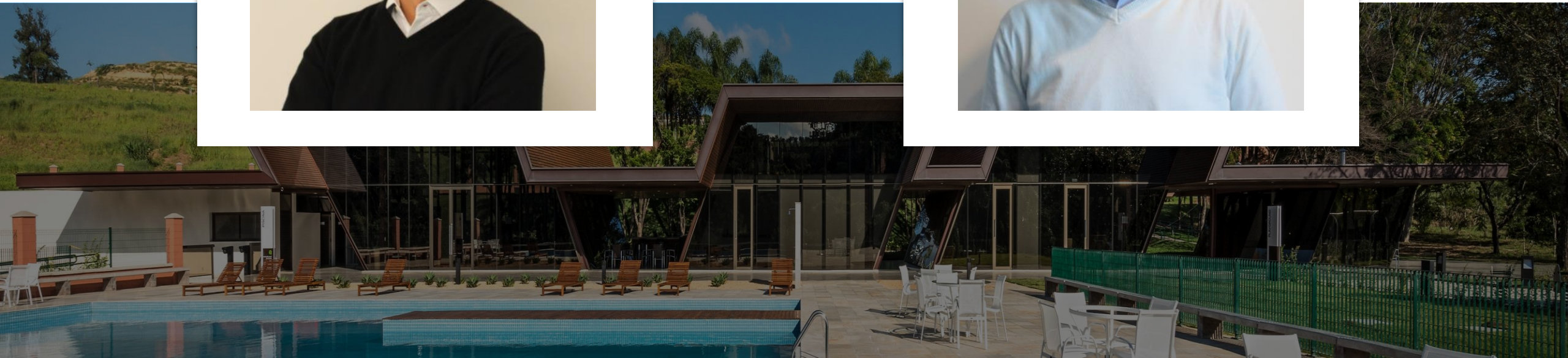


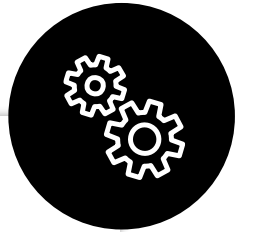
# Participantes

**Klausner Monteiro**  
Diretor Presidente



**Guilherme Puppi**  
Diretor Financeiro e de RI





## OPERACIONAIS


- ✓ ***Lançamentos totais de R\$ 350 milhões no 6M23, sendo no %AVLL R\$ 200 milhões com VSO de lançamentos acumulada de 74%, mantendo consistência do ano anterior;***
- ✓ ***Vendas totais no 6M23 de R\$ 401 milhões versus R\$ 387 milhões no mesmo período 6M22, indicando uma melhora de 3%;***
- ✓ ***Landbank de R\$ 41 bilhões, sendo R\$ 23 bilhões no % AVLL, um aumento de 17% em relação ao primeiro semestre de 2022;***



## FINANCEIROS

- ✓ **Lucro Operacional de R\$ 5,7 milhões** (exc. efeito venda Legado);
- ✓ Empreendimentos 2019+ da ADI atingiram **receita líquida de R\$ 74 milhões em 2T23, 11% superior a 2T22**, com lucro bruto ajustado de R\$ 26 milhões no mesmo período (+16% versus 2T22);
- ✓ **G&A 17% inferior** no comparativo 2T23 vs. 2T22 e **9% inferior** entre 6M23 e 6M22;
- ✓ **Margem bruta de 35%** no trimestre e receita REF empreendimentos 2019+ da ADI de **R\$ 1.021 milhões com margem de 40%**.
- ✓ **Conclusão de mais uma etapa na solução do legado** com a venda da AL Empreendimentos e 36 SPEs para o Fundo Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multi-Estratégia;



A wide-angle photograph of a modern resort pool area. In the foreground, there are several lounge chairs with light-colored cushions on a wooden deck. The pool is filled with clear water and has a wooden deck around it. In the background, there is a long, low building with a white facade and a grid of windows. The building is surrounded by a lush landscape with many palm trees and other tropical plants. The sky is blue with some light clouds.

Venda  
Legado




# Conclusão da Venda Parcial do Legado



- ✓ Como dito anteriormente, em 5 de abril de 2023 formalizamos a **venda da AL Empreendimentos e 36 SPEs do legado** para Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multi-Estratégia;
- ✓ Essa transação representa uma **etapa importante nos pilares estratégicos do turnaround da Cia**, que se traduz nos seguintes benefícios:
  - a. **Redução do Passivo Contencioso:** redução de nossa obrigação com processos judiciais cíveis;
  - b. **Redução do Volume de Caixa dos Distratos:** o passivo consumerista assumido pelo Fundo Flama também inclui a devolução dos valores pagos por clientes com contratos de vendas inadimplentes e que serão distratados;
  - c. **Maior foco da gestão nos novos lançamentos;**
  - d. **Ganho eficiência operacional:** Redução estrutura administrativa.



A wide-angle photograph of a modern resort pool area. In the foreground, there are several lounge chairs with light-colored cushions on a wooden deck. The pool water is clear and reflects the sky. In the background, there is a long, low building with a white facade and a grid of windows. The area is surrounded by many palm trees under a clear blue sky. A dark, semi-transparent rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the text "Resultado Operacional".

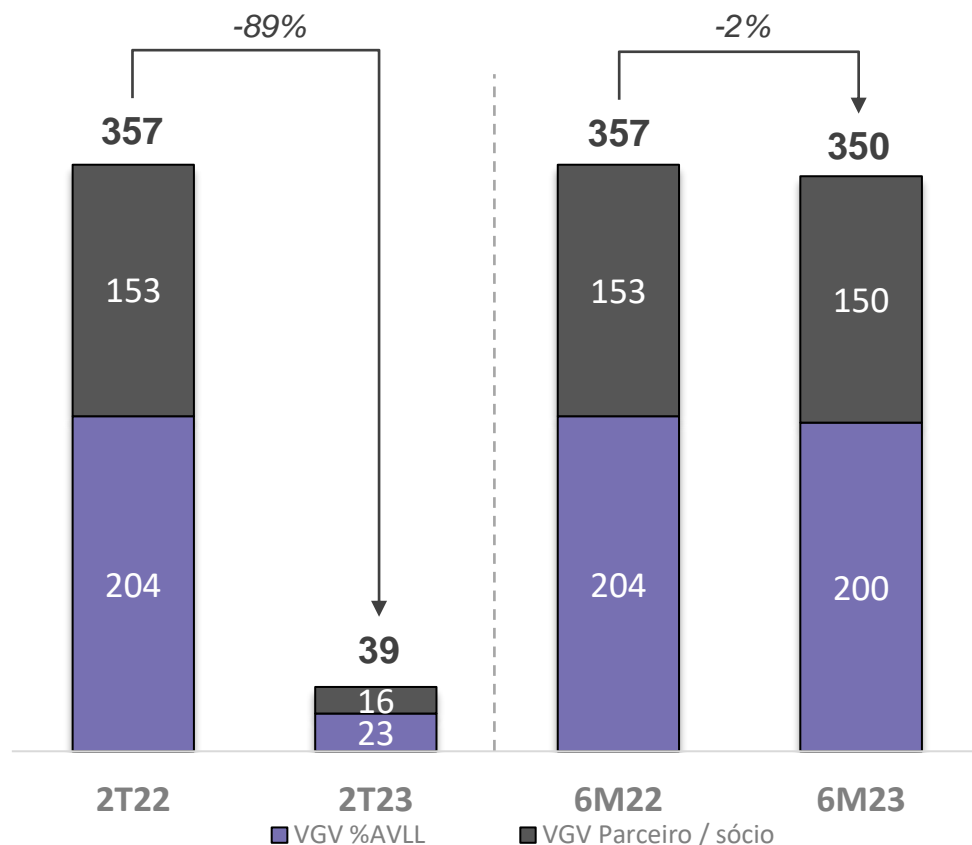
Resultado Operacional



# Lançamentos

## VGV Lançado

R\$ milhões



- ✓ Lançamento no 2T23, somou **VGV total de R\$ 39 milhões**. No ano atingimos **VGV total de R\$ 350 milhões**, equivalente ao ano anterior;
- ✓ **VSO do lançamento no 2T23 de 62%** e a **VSO de lançamentos em 2023 atingiu 74%**;
- ✓ A Companhia já possui projetos aprovados e em fase de registro em **Campinas (SP), Aracaju (SE) e em Ribeirão Preto (SP)**, totalizando aproximadamente **R\$ 554 milhões de VGV AVLL..**







## VGV Lançado

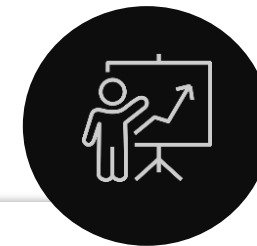
- VGV Total de **R\$ 350** Milhões;
- VGV AVLL de **R\$ 200** Milhões;

## Lotes Lançados

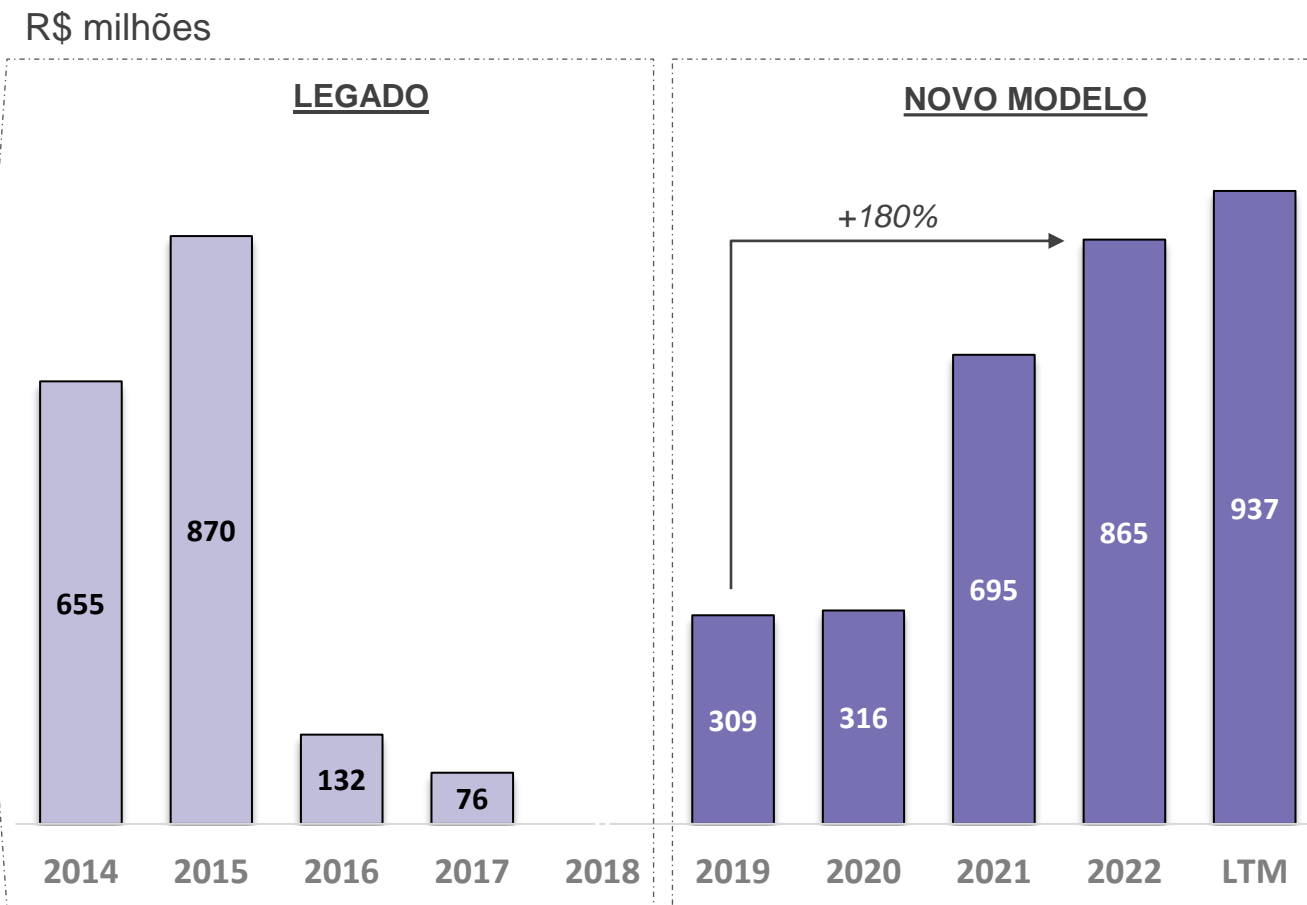
- Total de **587** Lotes Lançados;

## VSO Lançamentos (#Lotes)

- VSO de **74%** dos lançamentos em 2023.



## VGV Lançado Histórico (%AVLL)



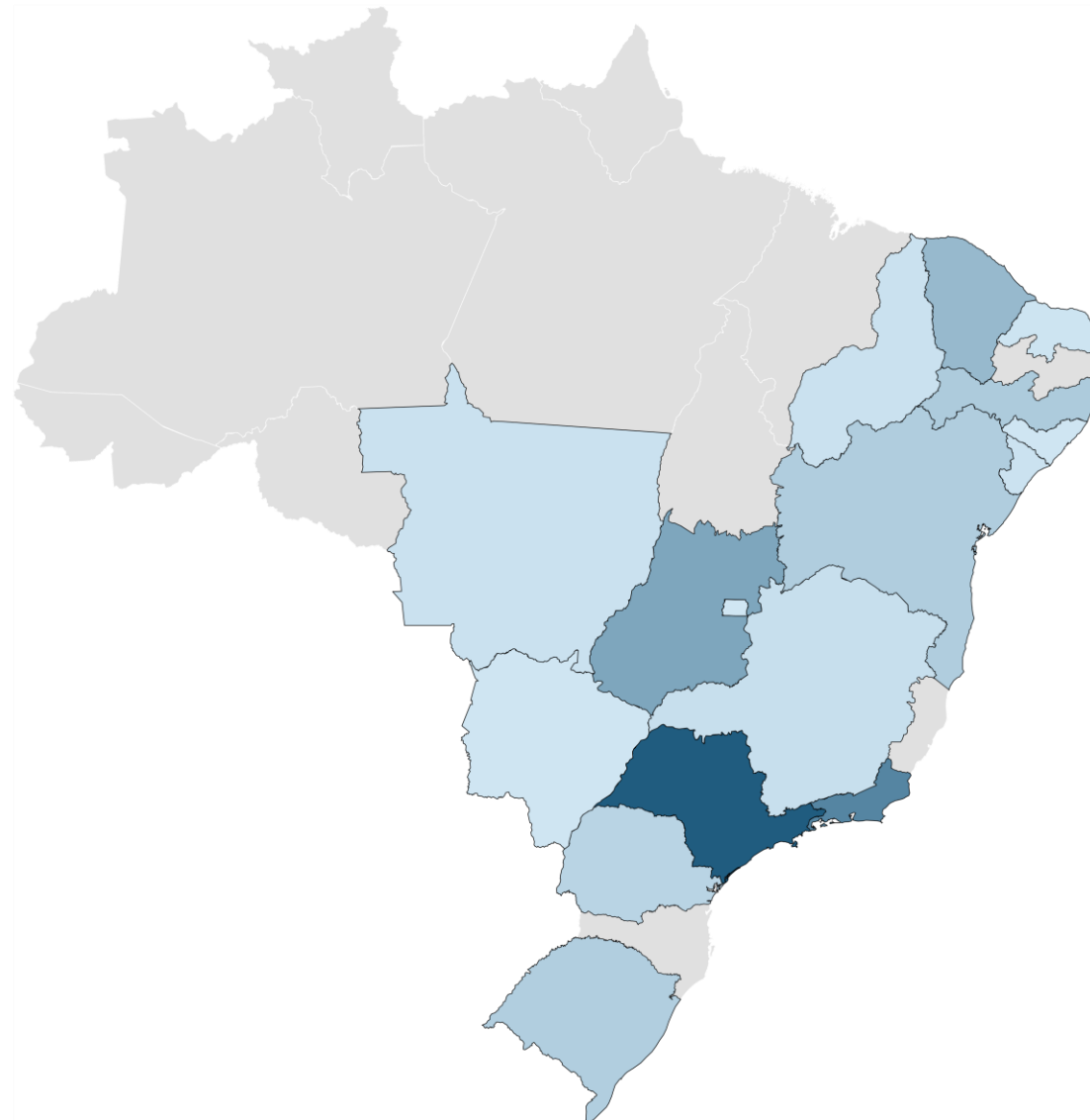
- ✓ Empreendimentos 2019+ atingem **VGV total de R\$ 3,8 bilhões**, mais de **9 mil lotes** ofertados e **VSO acumulada de 81%**;
- ✓ A Companhia possui **R\$ 23 bilhões de LandBank no %AVLL** (sendo R\$ 41 bilhões no VGV total);
- ✓ Contratação de **4 novas áreas**, sendo uma na região metropolitana de **Belo Horizonte (MG)**, duas em **Campinas (SP)** e outra em **Fortaleza (CE)**. Juntas totalizaram **R\$ 1,5 bilhões no VGV total**.





✓ **R\$ 41 bilhões de LandBank distribuídos**  
em:

- **São Paulo:** VGV Total de **R\$ 12 bilhões;**
- **Rio de Janeiro:** VGV Total de **R\$ 8 bilhões;**
- **Goiás:** VGV Total de **R\$ 5 bilhões;**
- **Ceará:** VGV Total de **R\$ 4 bilhões;**
- **Demais Estados:** VGV Total de **R\$ 12 bilhões.**

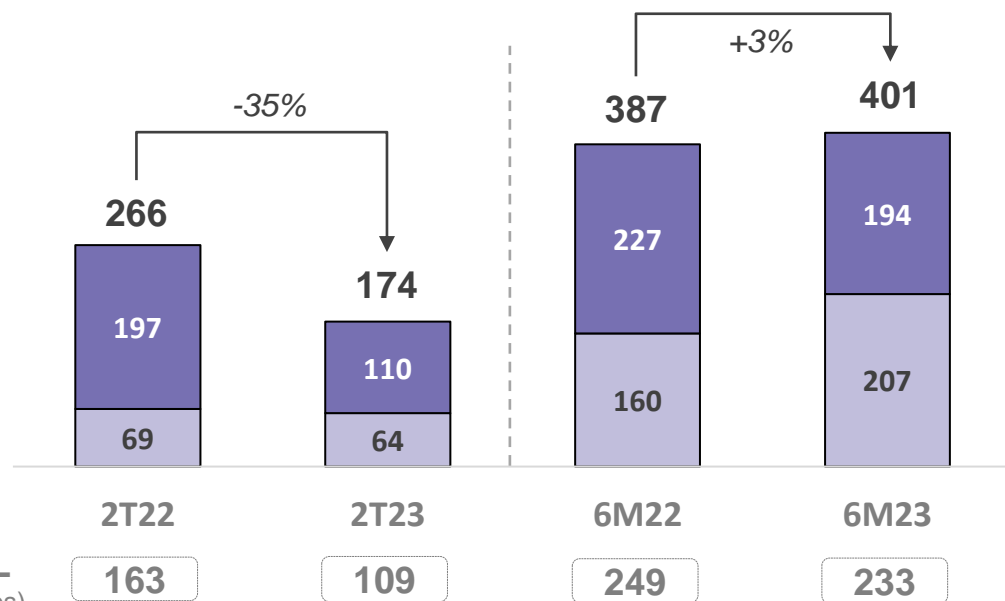


# Vendas e Estoque

## Vendas (VGV Total)

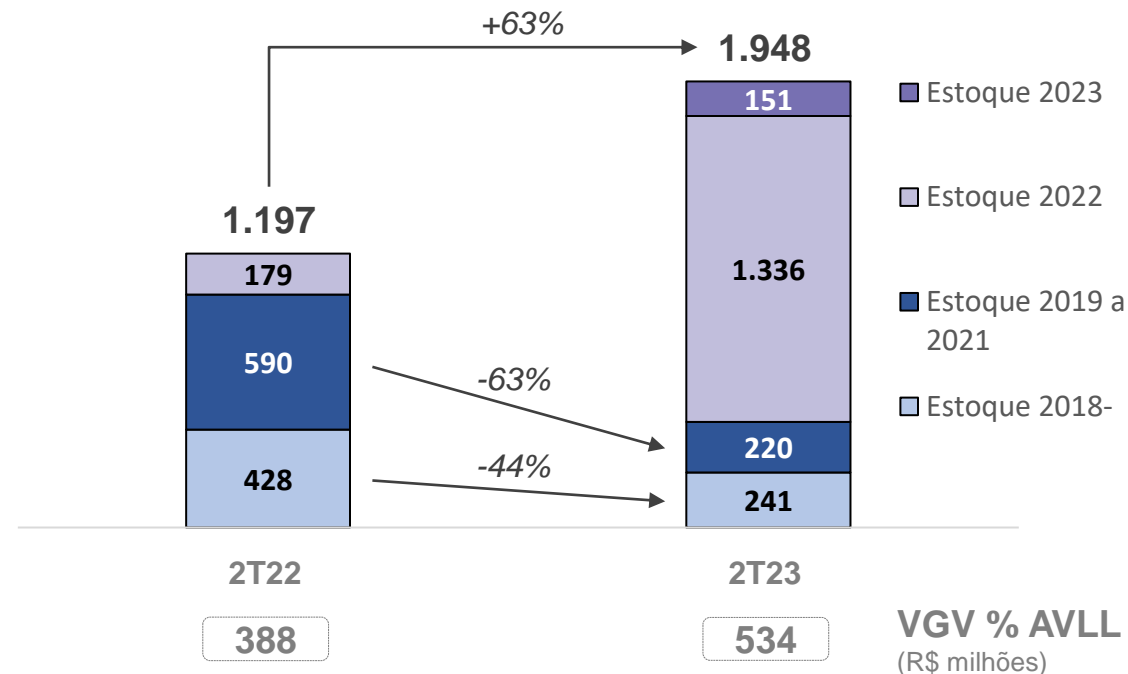
R\$ milhões

■ Lançamentos  
■ Estoque



## Estoque

# Lotes



% AVLL  
(R\$ milhões)

VGV % AVLL  
(R\$ milhões)



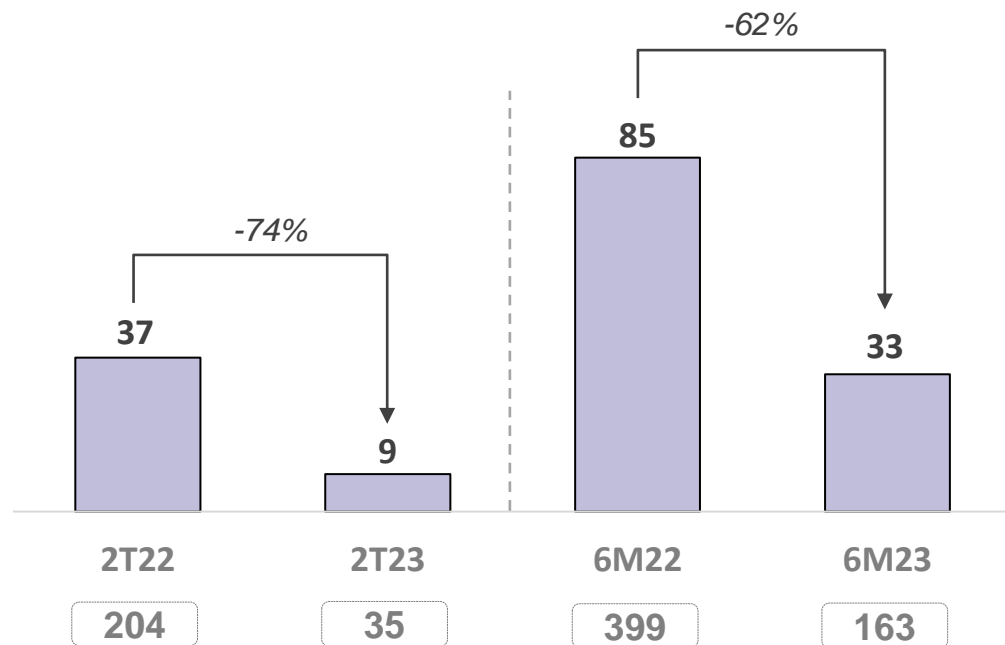
- ✓ Vendas totais no 2T23 de R\$ 174 milhões e de R\$ 401 milhões no 6M23 (aumento de 3% versus 6M22);
- ✓ VSO lançamentos atingindo **74% no acumulado** do semestre e **62% no lançamento do trimestre**;
- ✓ Vendas totais Lançamentos de **R\$ 110 milhões**, sendo **R\$ 194 milhões no acumulado 6M23**;
- ✓ Redução de 63% dos estoques dos empreendimentos de 2019 a 2021 e de 44% nos estoques do Legado.



# Distratos e Vendas Líquidas

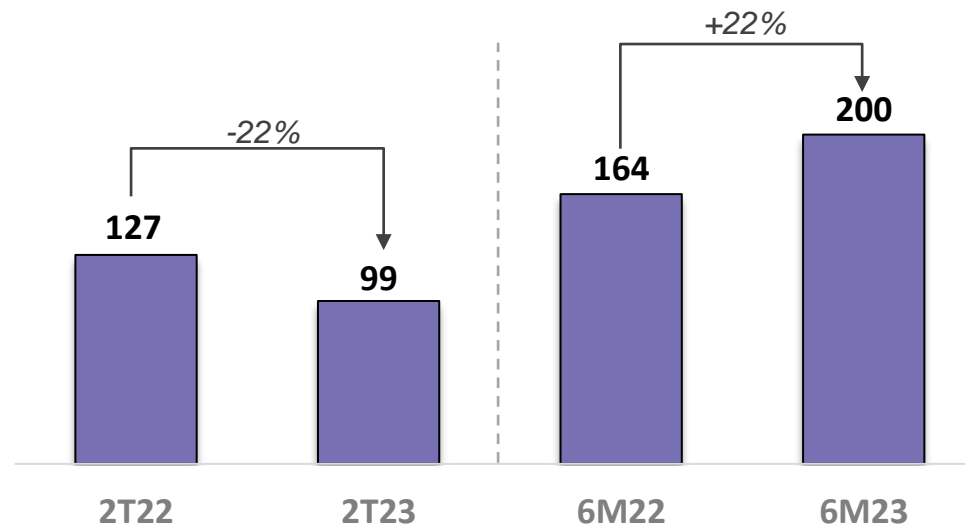
## Distratos (VGV %AVLL)

R\$ milhões



## Vendas Líquidas

# Lotes




Lotes



✓ Distratos **74% inferior entre trimestres** e **62% inferior entre os acumulados anuais**;

✓ **Vendas Líquidas atingiram R\$ 200 milhões** no acumulado 6M23, sendo 22% superior ao ano anterior

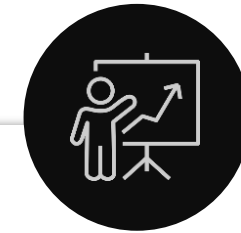
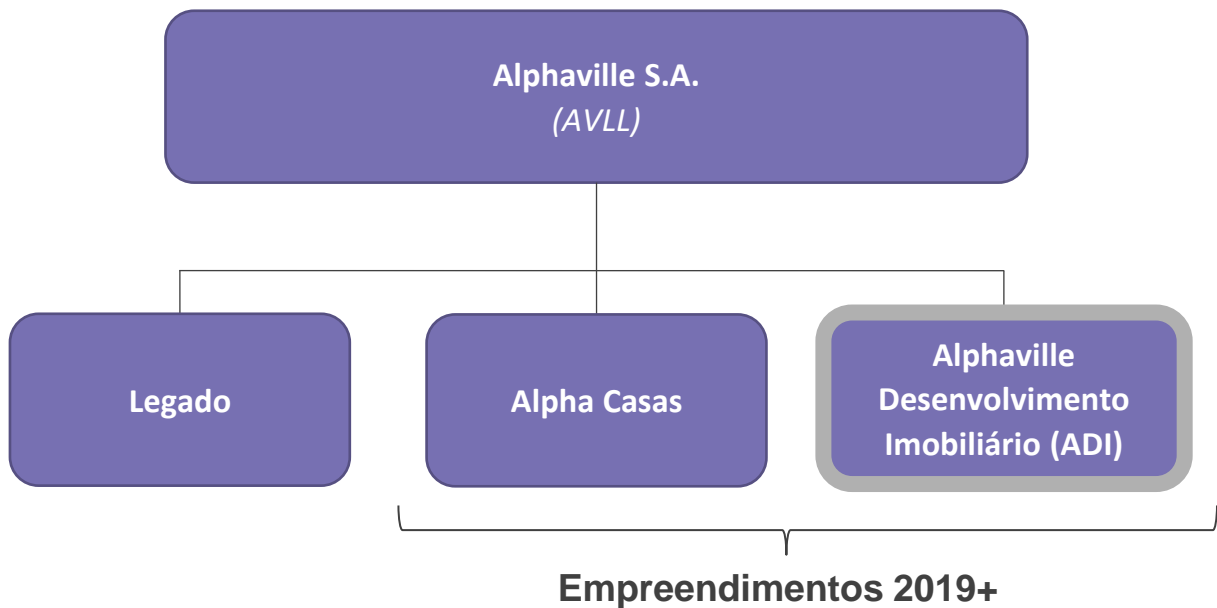




Resultado  
Financeiro



## Estrutura Societária

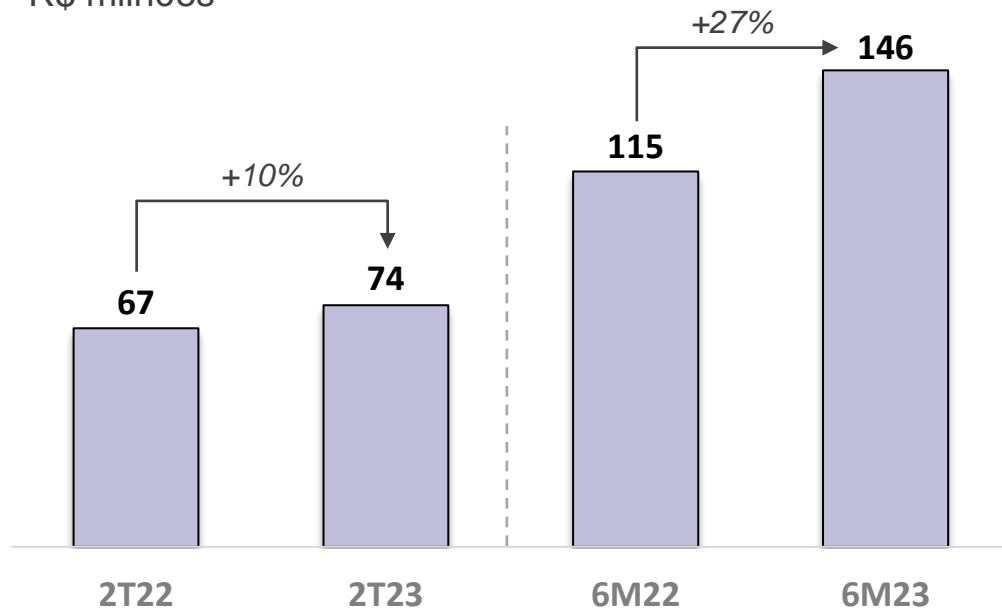


- ✓ *Sub-holding ADI engloba os **empreendimentos lançados a partir de 2019, no novo modelo de negócios;***
  - ✓ *Lançamentos com **alta velocidade de vendas***
  - ✓ *Grandes cidades, com **demanda robusta***
  - ✓ ***Baixa exposição** de caixa*
  - ✓ ***Lucratividade** no negócio imobiliários*
  -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

# Empreendimentos 2019+ (ADI)

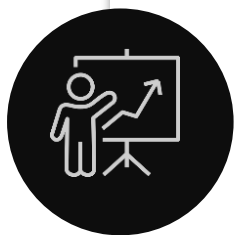
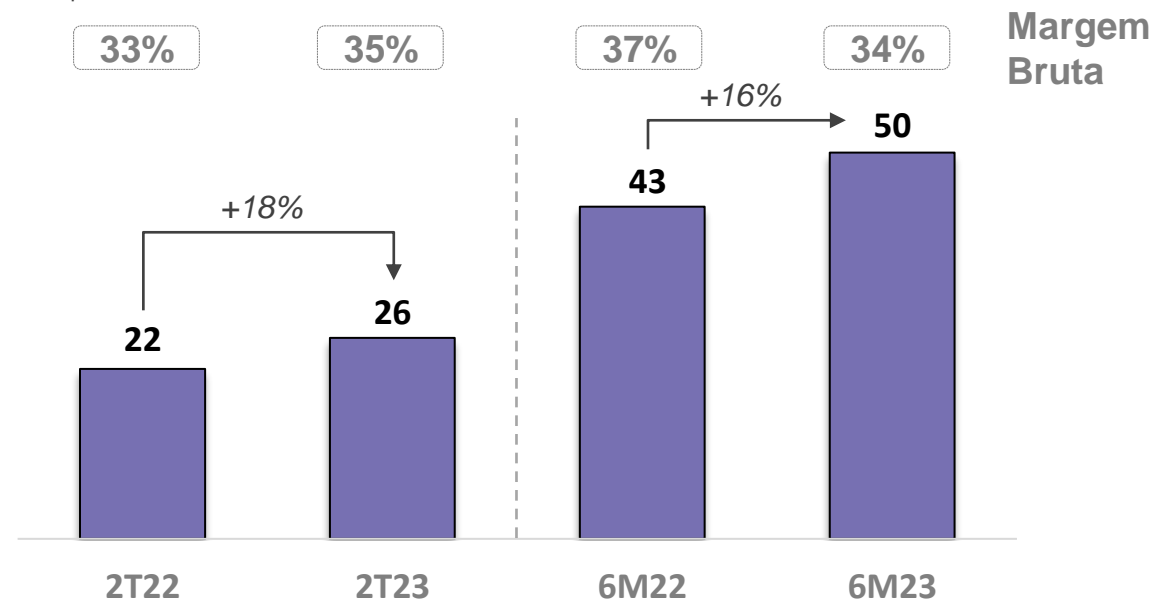
## Receita Líquida

R\$ milhões



## Lucro Bruto<sup>1</sup>

R\$ milhões

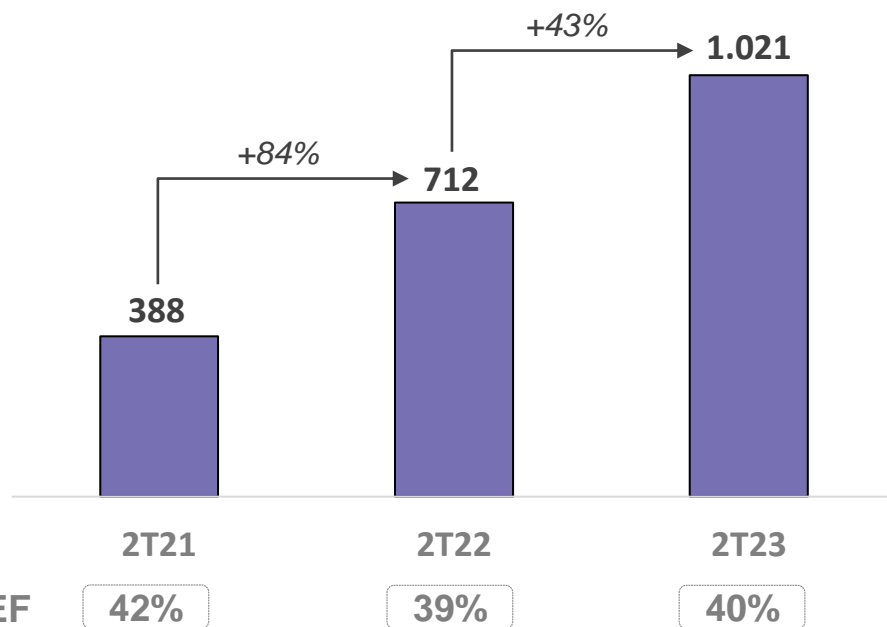


- ✓ Receita Líquida 27% superior vs. 6M22, atingindo o patamar de R\$ 146 milhões e 10% superior vs. 2T22, com R\$ 74 milhões;
- ✓ Lucro Bruto 18% melhor vs. 2T22, alcançando R\$ 26 milhões, sendo R\$ 50 milhões no 6M23;

# Empreendimentos 2019+ (ADI)

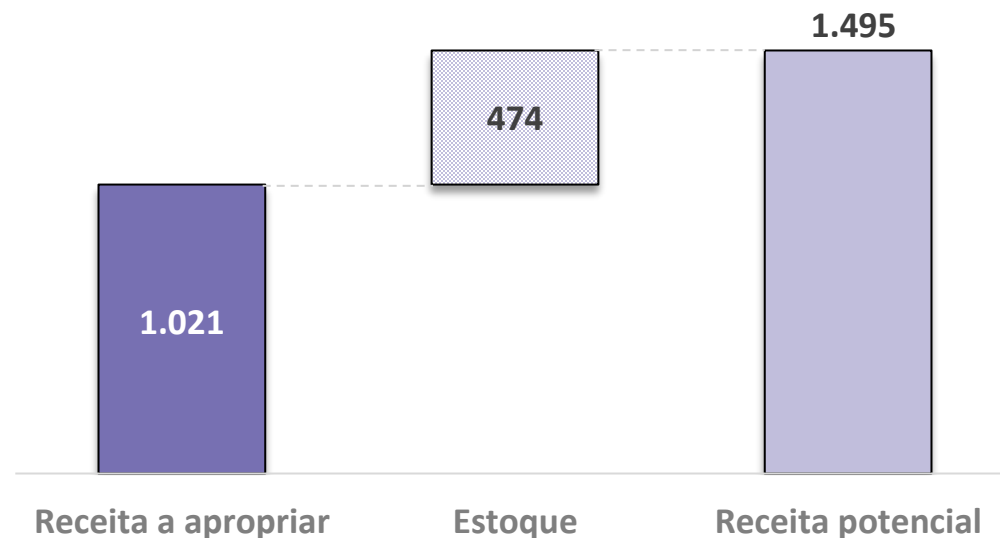
## Receita a Apropriar (REF)

R\$ milhões



## Receita Potencial 2019+

R\$ milhões



- ✓ Receita a reconhecer de vendas realizadas (REF) de R\$ 1.021 milhões com margem de 40%;
- ✓ Estoque de empreendimentos 2019+ da ADI disponível para venda de R\$ 474 milhões;
- ✓ Potencial de R\$ 1.495 milhões de receita potencial a reconhecer;
- ✓ IPCA e juros futuros à incorrer não estão contabilizados na receita REF

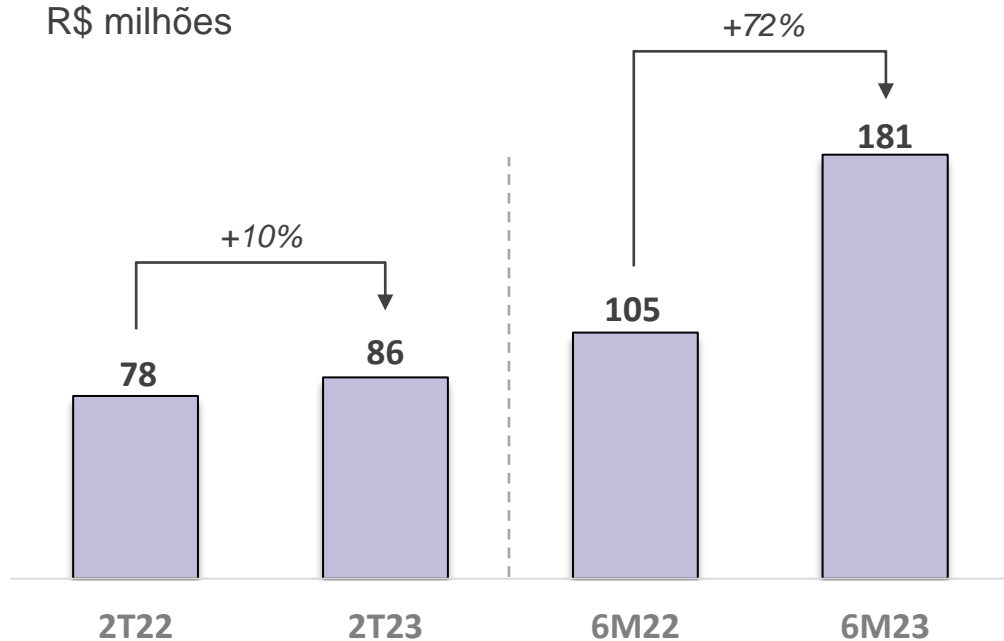




# Receita Líquida e Lucro Bruto AVLL

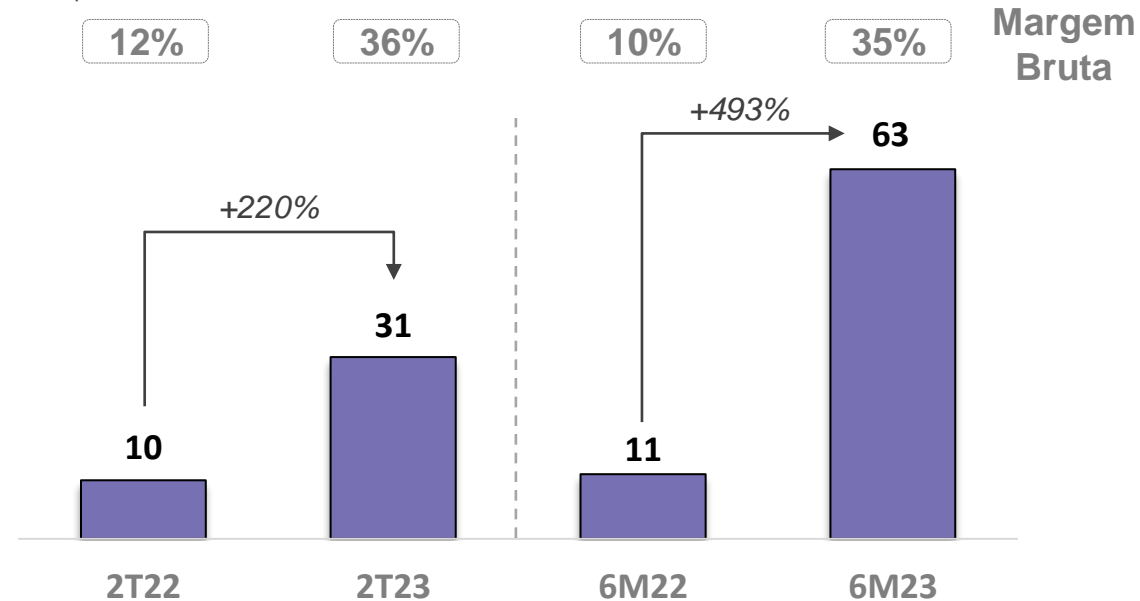
## Receita Líquida

R\$ milhões



## Lucro Bruto<sup>1</sup>

R\$ milhões

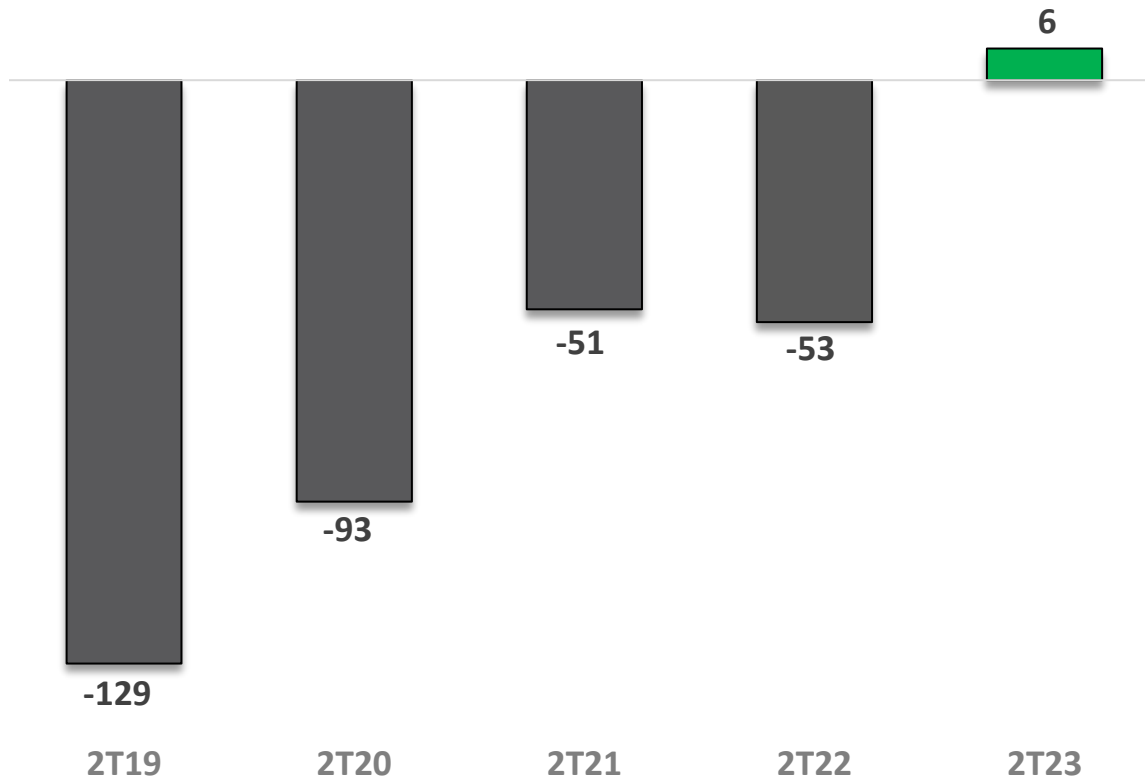


- ✓ Receita Líquida 10% superior no 2T23 vs. 2T22, atingindo R\$ 86 milhões ante R\$ 78 milhões;
- ✓ Lucro bruto superior em R\$ 21 milhões no comparativo entre trimestres, sendo R\$ 31 milhões no 2T23 e R\$ 10 milhões no 2T22;
- ✓ Margem Bruta +24 p.p. superior ao 2T22, justificado principalmente pela maior representatividade da ADI.

# Lucro Operacional

## Lucro Operacional Ajustado<sup>1</sup>

R\$ milhões

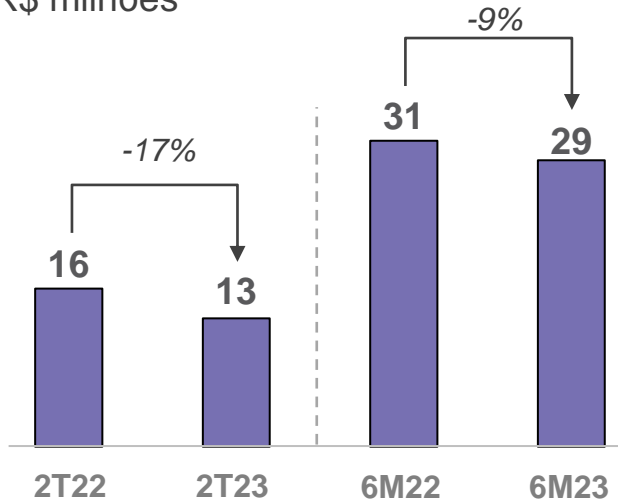


- ✓ **Lucro Operacional de R\$ 6 milhões no 2T23;**
- ✓ *2º Trimestre consecutivo apresentando Lucro Operacional positivo;*

# Despesas

## Despesas Administrativas Recorrentes

R\$ milhões



Despesas/  
Vendas

6%

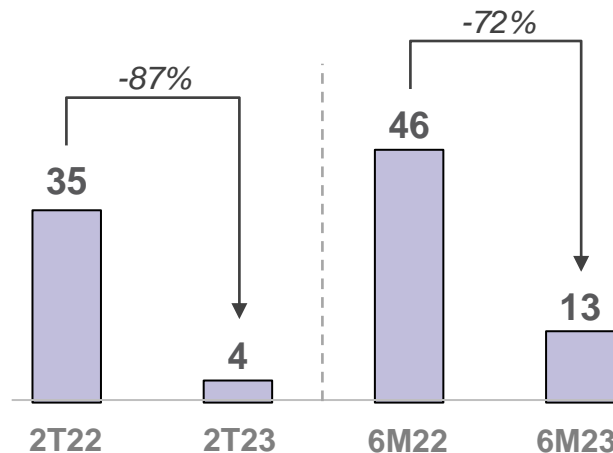
7%

8%

7%

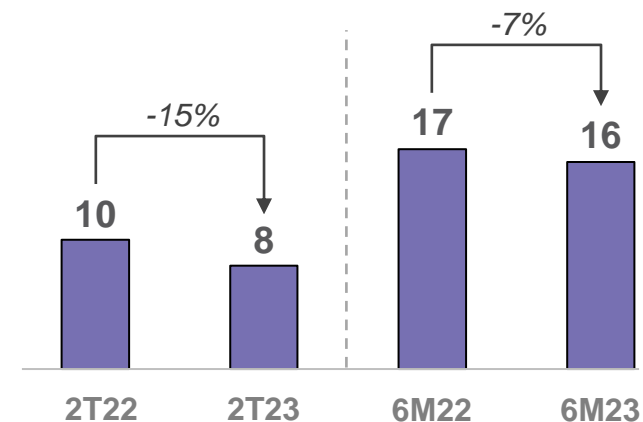
## Outras Despesas Não Recorrentes<sup>(1)</sup>

R\$ milhões



## Despesas com Vendas

R\$ milhões



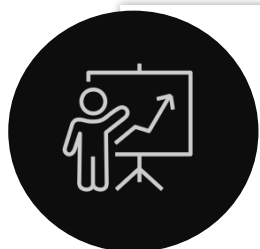
4%

5%

4%

4%

Despesas/  
Vendas



- ✓ Despesas Administrativas 17% inferiores no comparativo 2T23 versus 2T22 e queda de 9% no 6M23 vs. 6M22;
- ✓ Despesas não recorrentes 27% menores, atingindo o patamar de R\$ 8 milhões;
- ✓ Despesas com Vendas 15% inferiores no comparativo 2T23 versus 2T22 e queda de 7% no 6M23 vs. 6M22;





OBRIGADO

Contate Relações com Investidores

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

*Email:* [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br)

+55 (11) 3030-5114