

A wide-angle photograph of a modern resort pool area. In the foreground, several lounge chairs are arranged on a wooden deck. The pool water is clear and reflects the sky. In the background, there is a long, low building with large windows and a covered patio area. The area is surrounded by many palm trees and other tropical plants. The sky is blue with some light clouds.

alphavilles/a

Resultados 1T23

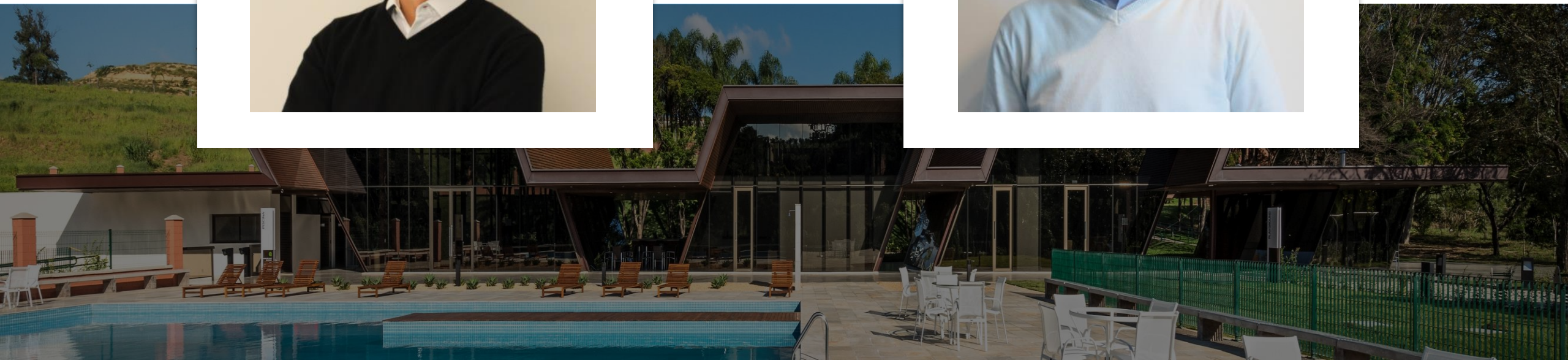


# Participantes

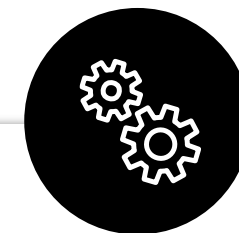
**Klausner Monteiro**  
Diretor Presidente



**Guilherme Puppi**  
Diretor Financeiro e de RI

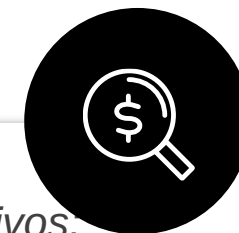


## OPERACIONAIS



- ✓ **Lançamentos ultrapassam R\$ 1 bilhão nos últimos 12 meses**, maior volume desde 2014;
  - Fechamos em R\$ 1,8 bilhão nos últimos 12 meses ( R\$1,0 bilhão no %AVLL).
  
- ✓ **Total de lançamentos de R\$ 311 milhões no 1T23**, sendo no %AVLL R\$ 177 milhões com VSO de lançamentos alcançando 47% (sendo 69% ao final de Abril/23):
  - Terras Alpha Teresina 2 com VGV total R\$ 155 milhões (R\$ 60 milhões no % AVLL);
  - Casas Alphaville Dom Pedro 0 com VGV total R\$ 156 milhões (R\$ 117 milhões no % AVLL);
  
- ✓ **Vendas totais no 1T23 de R\$ 227 milhões versus R\$ 122 milhões** no mesmo período de 2022, **indicando uma melhora de 87%;**

## FINANCEIROS



- ✓ **Lucro Operacional da AVLL de R\$ 1 milhão**, marcando o retorno da Companhia de resultados positivos,
- ✓ **Conclusão de mais uma etapa na solução do legado** com a venda de 38 SPEs (57 empreendimentos).
- ✓ Empreendimentos 2019+ da ADI atingiram **receita líquida de R\$ 72 milhões em 1T23, 49% superior a 1T22**, com lucro bruto ajustado de R\$ 24 milhões no mesmo período (+17% versus 1T22);
- ✓ Receita REF empreendimentos 2019+ da ADI de **R\$ 1.006 milhões com margem bruta de 40%**.



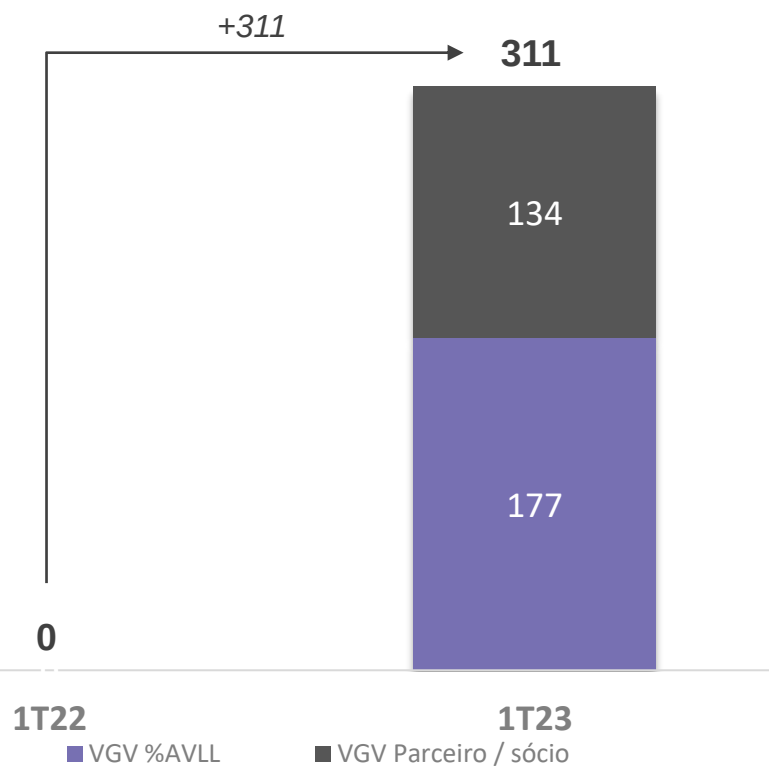


Resultado  
Operacional



## VGV Lançado

R\$ milhões



✓ 2 projetos lançados em 2023, somando **VGV total de R\$ 311 milhões** (R\$ 177 milhões no %AVLL);

✓ **VSO combinada** de lançamentos em 1T23 de 47% (sendo 69% ao final de Abril/23);

✓ A Companhia já possui projetos em **fase avançada de aprovação em Campinas (SP), Fortaleza (CE) e em Bauru (SP)**, totalizando aproximadamente **R\$ 354 milhões de VGV AVLL**.





## VGV Lançado

- VGV Total de **R\$ 311** Milhões;
- VGV AVLL de **R\$ 177** Milhões;

## VGV Vendido

- VGV AVLL de **R\$ 88** Milhões;

## Lotes Lançados

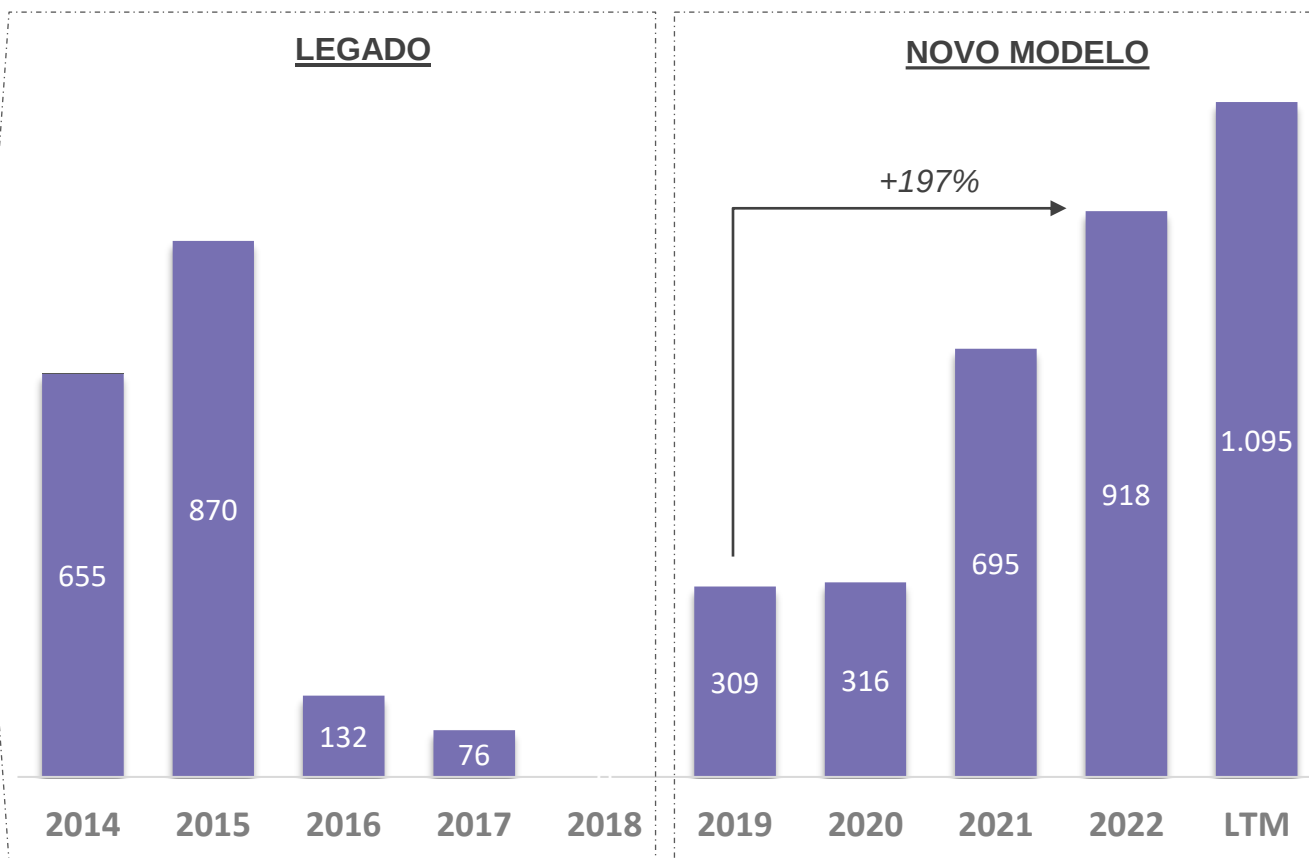
- Total de **545** Lotes Lançados;

## VSO Lançamentos (#Lotes)

- VSO de **47%** dos lançamentos no 1T23 (69% até abril de 2023).

## VGV Lançado Histórico (%AVLL)

R\$ milhões



✓ **Retomada dos lançamentos** a partir de 2019 dentro do Novo Modelo de negócio, mais lucrativo e com foco na geração de caixa.

✓ Mais de **R\$ 1 bilhão lançados** nos últimos 12 meses. Maior patamar desde 2014.

✓ **26 Lançamentos** em 2019+ com **R\$ 2,3 bilhões de VGV total**, mais de **9 mil lotes ofertados** e **VSO acumulada de 78%**.

✓ A Companhia possui **R\$ 23 bilhões de LandBank no %AVLL** (sendo R\$39 bilhões no VGV total).



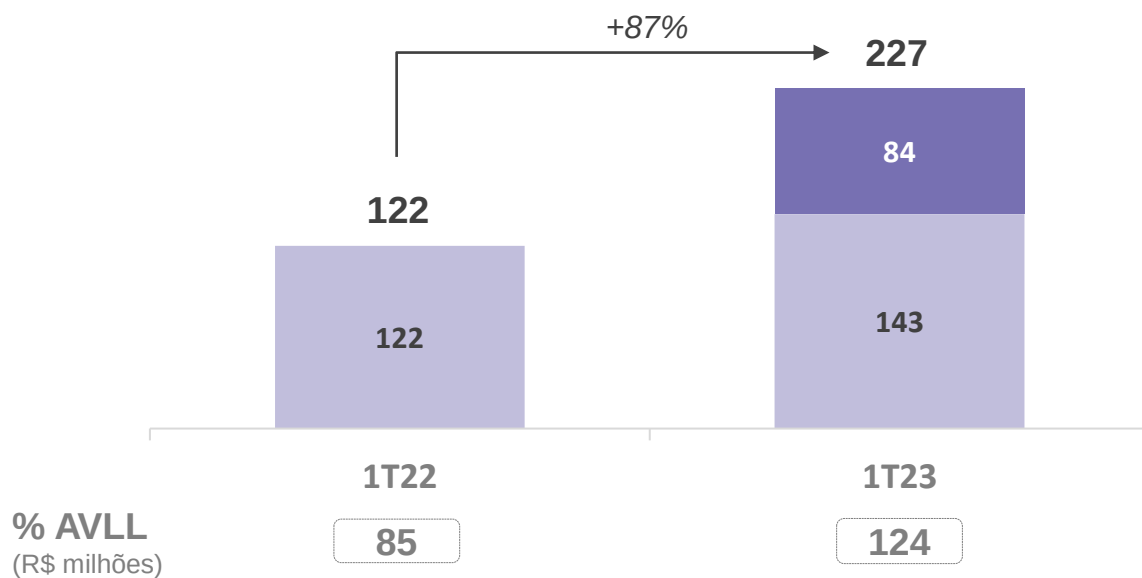


# Vendas e Estoque

## Vendas (VGV Total)

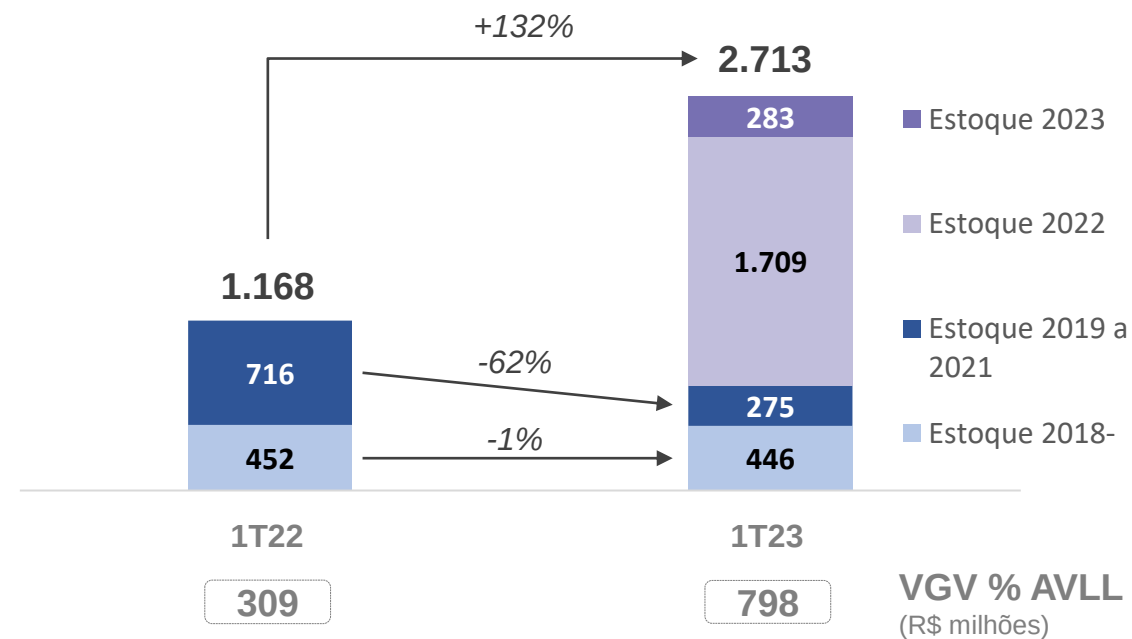
R\$ milhões

■ Lançamentos  
■ Estoque



## Estoque

# Lotes



- ✓ Vendas totais no 1T23 de R\$ 227 milhões (aumento de 87% versus 1T22);
- ✓ VSO lançamentos de 47% (atingindo 69% ao final de Abril);
- ✓ Vendas totais Lançamentos de R\$ 84 milhões, sendo R\$ 39 milhões no %AVLL (atingindo R\$ 148 milhões em Abril)
- ✓ Redução de 62% dos estoque dos empreendimentos de 2019 a 2021.

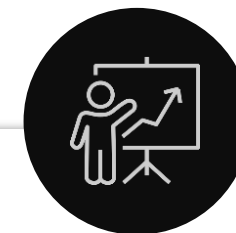
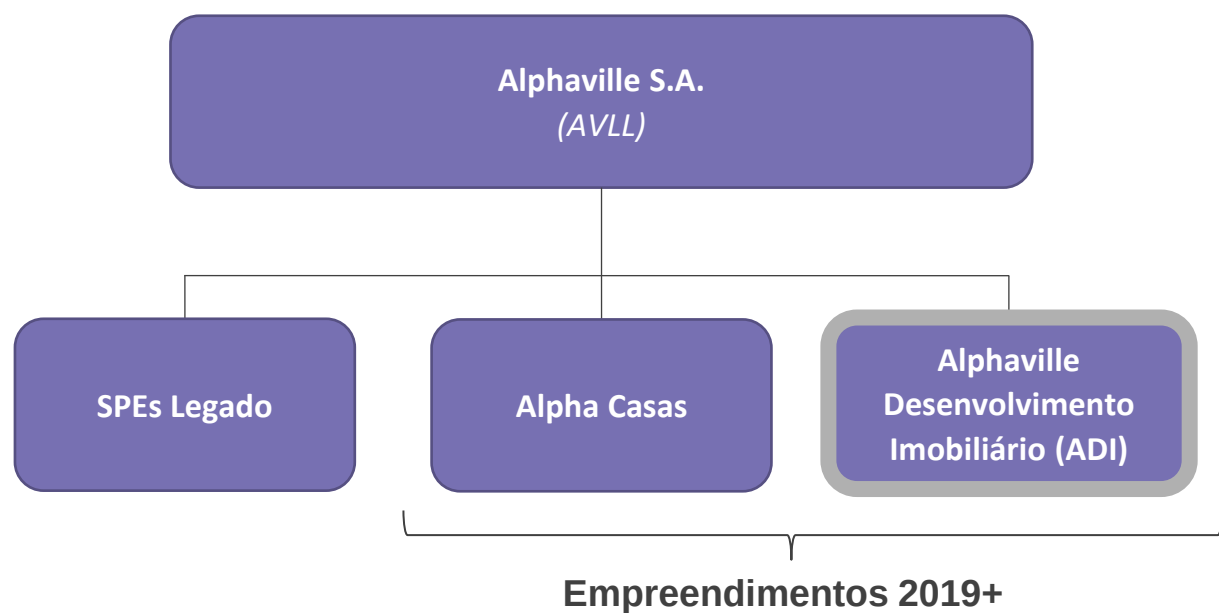


The image is a composite of two architectural renderings of a resort pool area. The left half is a dark, semi-transparent overlay containing the text 'Resultado Financeiro'. The right half shows a bright, sunny day at a modern resort. In the foreground, there's a pool with a wooden deck and several lounge chairs. A low wall with a water feature separates the pool from a garden area with colorful plants. In the background, a long, modern building with large windows and a flat roof is visible, surrounded by many palm trees under a clear blue sky.

# 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.

# Fechamento Operação de Venda e Consolidação Contrato de Investimento



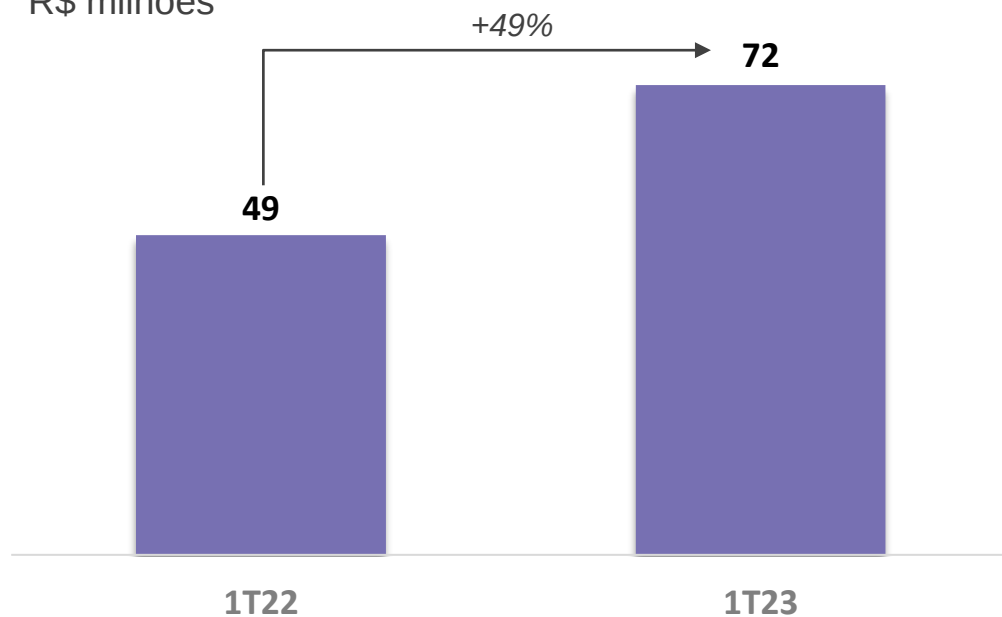
- ✓ Em 5 de abril de 2023 formalizamos a **venda de 38 SPEs e 57 empreendimentos do legado** para Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multi-Estratégia;
- ✓ **Fundo assumiu determinados passivos operacionais do legado** e, em decorrência do fechamento da operação, **o valor do crédito perante a Companhia é de R\$ 179,8 milhões**;
- ✓ A operação representa uma **etapa importante na redução dos passivos operacionais** decorrentes do legado.
- ✓ Esta é uma das iniciativas constantes do compromisso da administração da Companhia com a **otimização da sua estrutura de capital**, de forma a aumentar sua capacidade de investimento em contratações, desenvolvimentos e aprovações de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus stakeholders.



# Empreendimentos 2019+ (ADI)

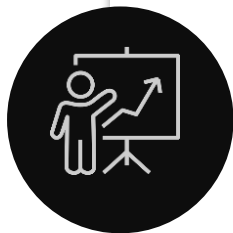
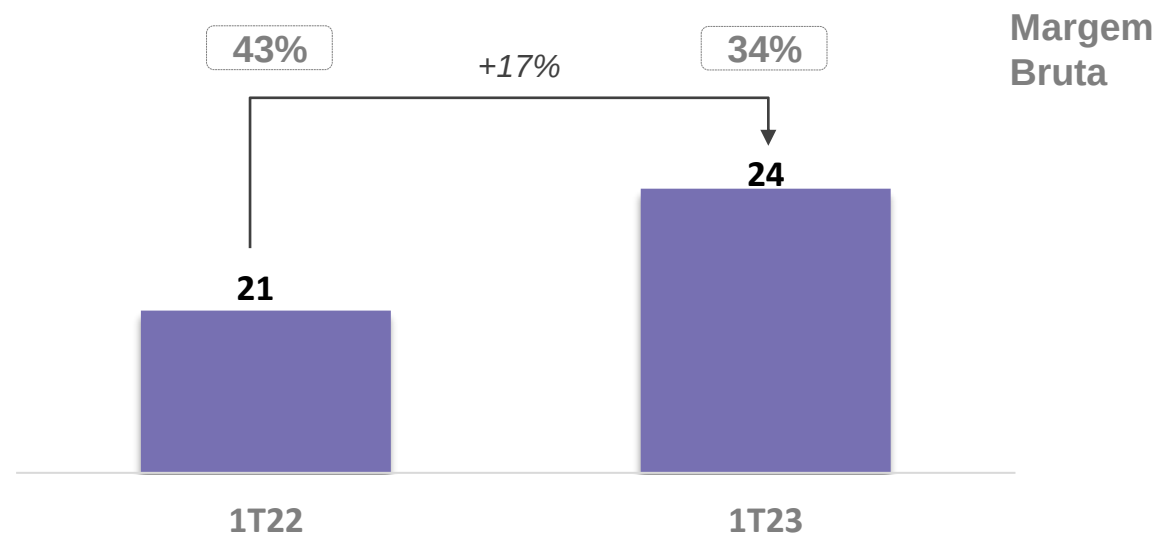
## Receita Líquida

R\$ milhões



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

R\$ milhões

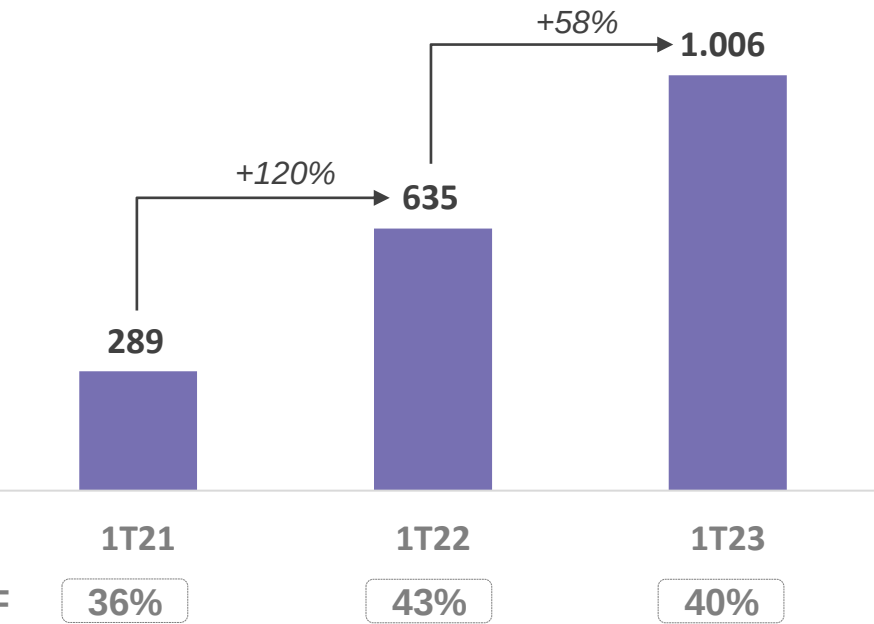


- ✓ Receita líquida 49% superior vs. 1T22, atingindo o patamar de R\$ 72 milhões;
- ✓ Lucro Bruto 17% melhor vs. 1T22, alcançando R\$ 24 milhões ao fim do 1T23;
- ✓ Redução da Margem Bruta justificada pela pressão inflacionária em 2022.

# Empreendimentos 2019+ (ADI)

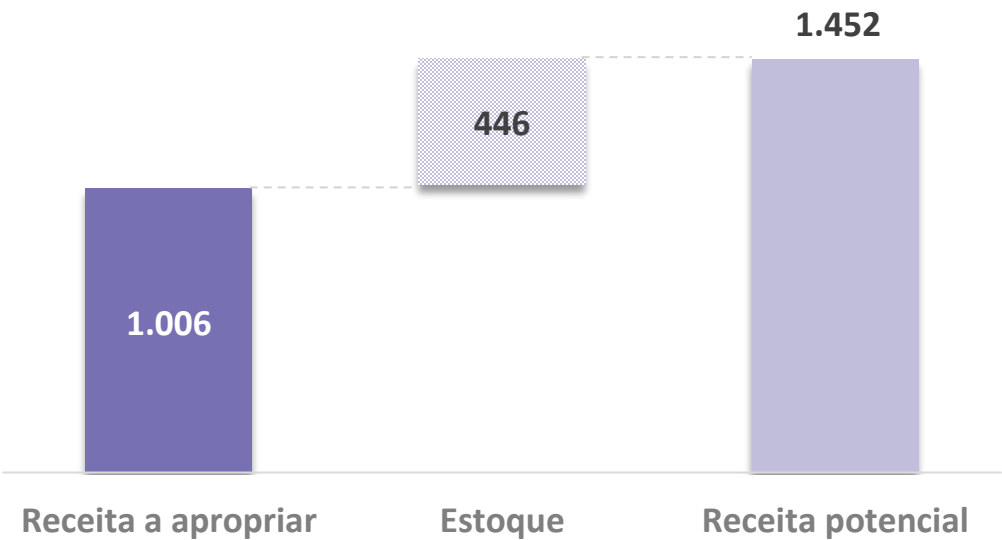
## Receita a Apropriar (REF)

R\$ milhões



## Receita Potencial 2019+

R\$ milhões

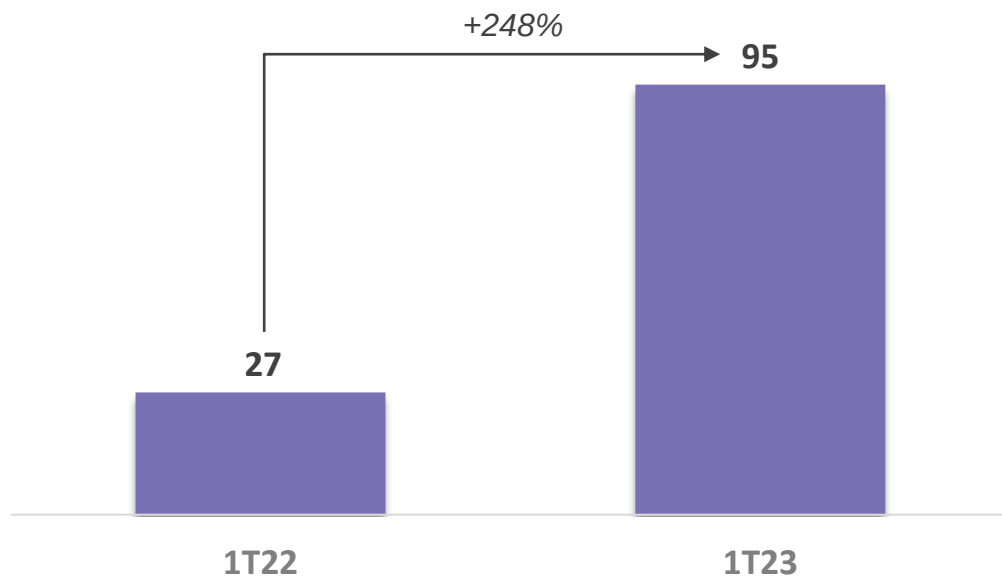


- ✓ Receita a reconhecer de vendas realizadas (REF) de R\$ 1.006 milhões com margem de 40%;
- ✓ Estoque de empreendimentos 2019+ da ADI disponível para venda de R\$ 446 milhões;
- ✓ Potencial de R\$ 1.462 milhões de receita a reconhecer;
- ✓ IPCA e juros futuros à incorrer nao estão contabilizados na receita REF

# Receita Líquida e Lucro Bruto AVLL

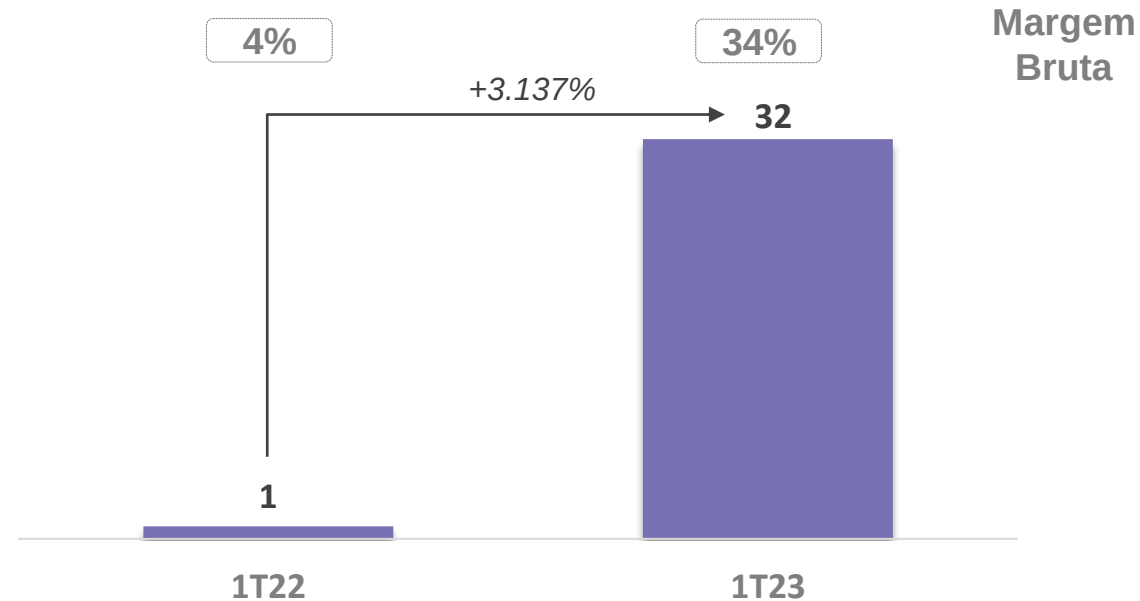
## Receita Líquida

R\$ milhões



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

R\$ milhões



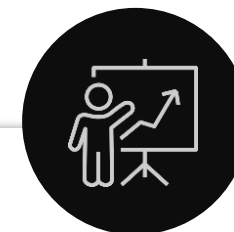
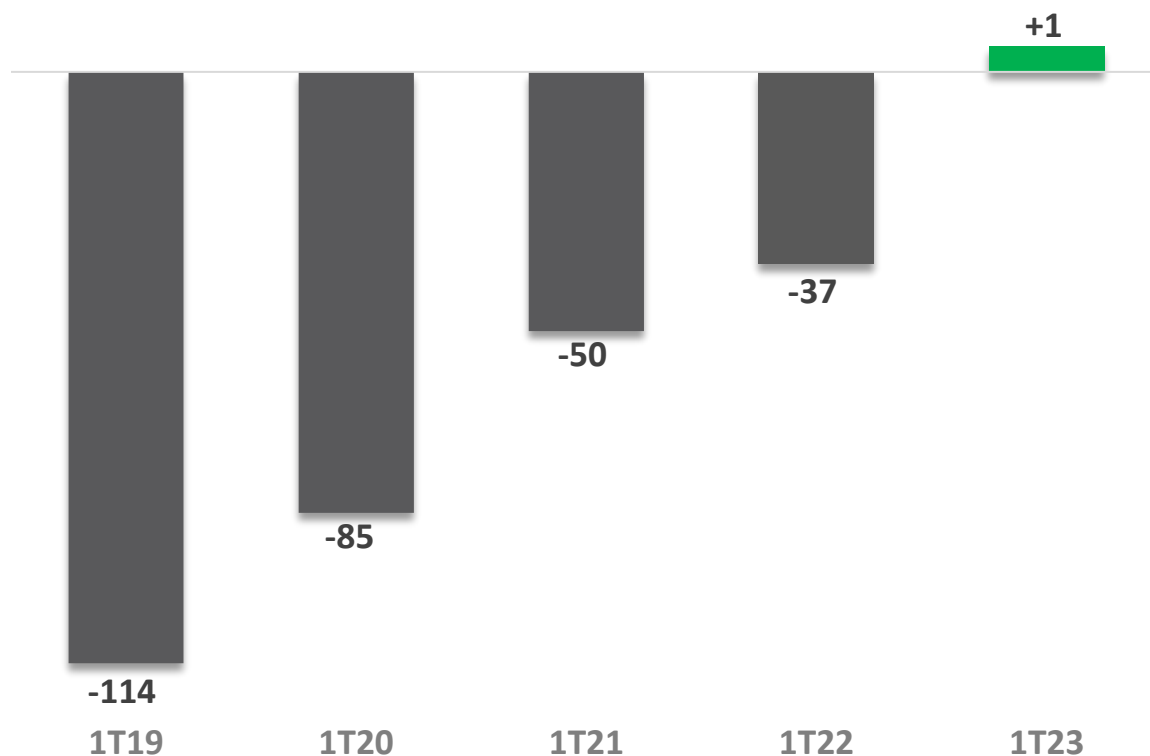
- ✓ Receita Líquida 248% superior no 1T23 vs. 1T22, atingindo R\$ 95 milhões ante R\$ 27 milhões;
- ✓ Lucro bruto superior em R\$ 31 milhões no comparativo entre trimestres, sendo R\$ 32 milhões no 1T23 e R\$ 1 milhão no 1T22;
- ✓ Margem Bruta 30 p.p. superior ao 1T22.



# Lucro Operacional

## Lucro Operacional

R\$ milhões

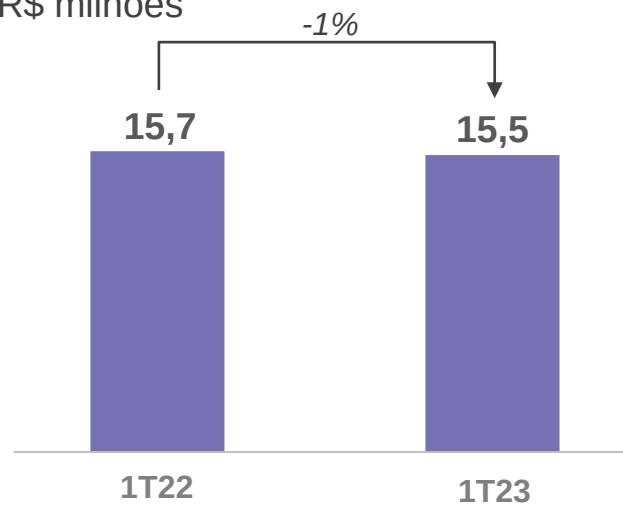


- ✓ **Lucro Operacional de R\$ 1 milhão no 1T23;**
- ✓ **Fato marca o retorno da Companhia aos resultados operacionais positivos, o que não acontecia desde 2016.**

# Despesas

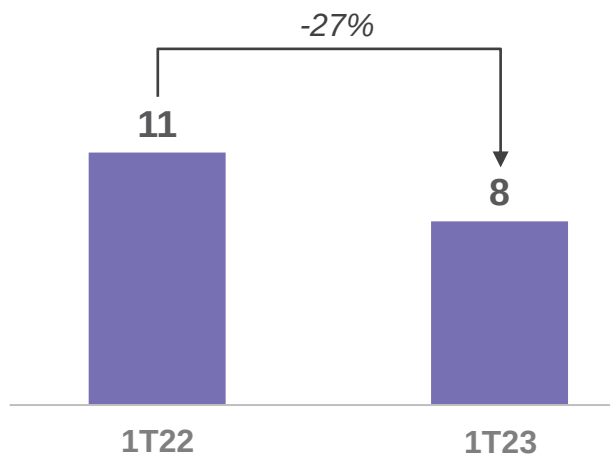
## Despesas Administrativas Recorrentes

R\$ milhões



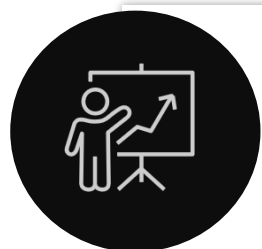
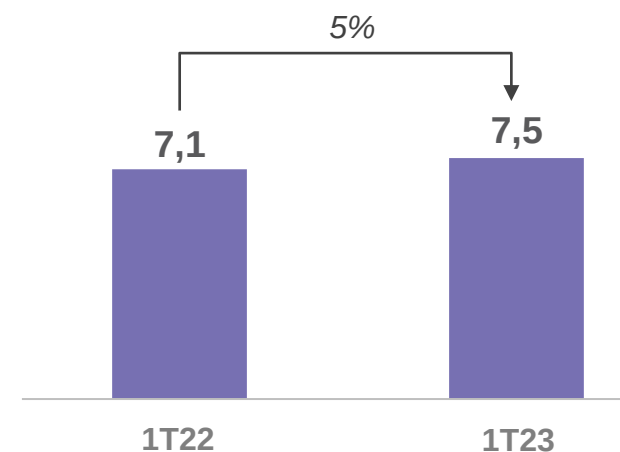
## Outras Despesas Não Recorrentes<sup>(1)</sup>

R\$ milhões



## Despesas com Vendas

R\$ milhões



- ✓ Despesas Administrativas/Vendas Brutas de 7% no 1T23 versus 13% no 1T22, resultando em uma queda de 6%;
- ✓ Despesas não recorrentes 27% menores, atingindo o patamar de R\$ 8 milhões;
- ✓ Despesas com Vendas/Vendas Brutas de 3% no 1T23 versus 6% no 1T22, resultando em uma queda de 3%;

(1) Outras despesas não recorrentes incluem provisão para contingências e outras despesas referentes ao legado.

# Caixa Operacional<sup>1</sup>

## Geração de Caixa Operacional<sup>1</sup>

| (R\$ milhões)                               | 1T23       | 1T22       | Δ (%)       |
|---------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Fluxo de Caixa Operacional + Cessões</b> | <b>-26</b> | <b>-3</b>  | <b>n/a</b>  |
| <i>Fluxo de Caixa Operacional</i>           | <i>12</i>  | <i>25</i>  | <i>-51%</i> |
| <i>Cessão Direitos Creditórios</i>          | <i>-39</i> | <i>-28</i> | <i>n/a</i>  |

✓ A companhia apresentou Geração de Caixa Operacional de R\$ 12 milhões no 1T23;

✓ No 1T23, a Companhia amortizou R\$ 39 milhões em operações de Cessão de direitos Creditórios;







# 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*