

## Alphaville lança mais de R\$ 1 bi em 2023

Neste ano a companhia atinge mais um marco histórico ao realizar o lançamento de 8 projetos com um VGV total de R\$ 2,7 bilhões, sendo R\$ 1,1 bilhões no %AVLL, representando um aumento de 75% frente o ano anterior no VGV total (18% na parte AVLL).

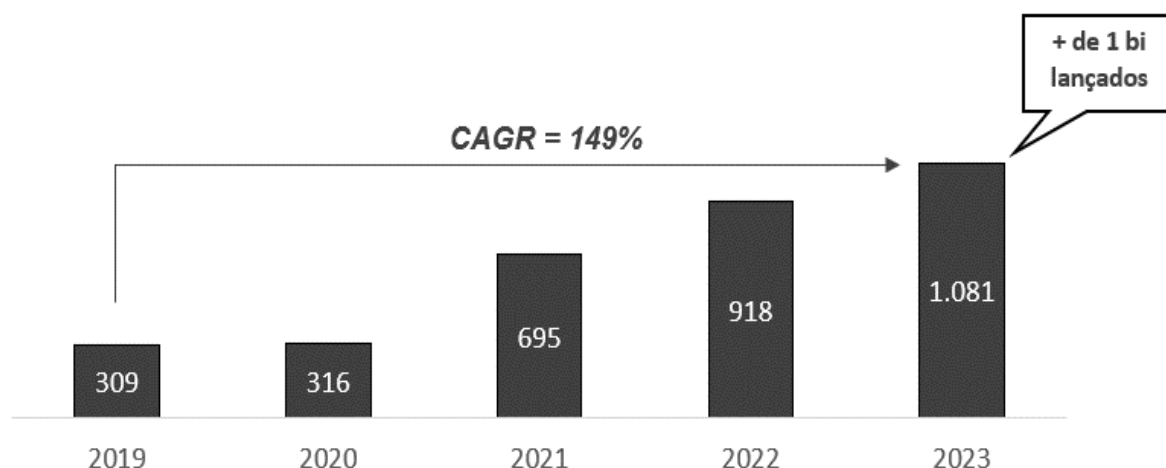
Dentre os lançamentos do ano destacam-se o projeto de loteamento Parque Alphaville Campinas, com um VGV total de R\$ 1.330 milhões (VGV AVLL R\$ 312 milhões) e o Alpha Casas Dom Pedro com um VGV total de R\$ 156 milhões (VGV AVLL R\$ 117 milhões), ambos localizados em regiões estratégicas de Campinas/SP.

Desde 2019, a Alphaville tem implantado seu novo modelo de negócios que prioriza a rentabilidade e geração de caixa. Com foco em cidades com maior demanda e alta velocidade de vendas, a companhia vem apresentando crescente volume de lançamentos e vendas ano a ano. Desde então, a Alphaville já lançou R\$ 6,2 bilhões em VGV - R\$ 3,2 bilhões parte Alphaville. A velocidade de vendas consolidada desses projetos é de 81%.

A companhia possui um landbank de R\$ 23 bilhões em potencial de lançamentos futuros, percentual Alphaville, com 46% concentrado nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

A qualidade dos projetos, o recall da marca e a presença em localidades com grande demanda contribuem para resultados relevantes como a margem bruta, atualmente em cerca de 35%, e o baixo nível de estoque da companhia, concentrado em projetos lançados há menos de um ano.

### Crescimento VGV AVLL lançado no novo Modelo de Negócios



## SUMÁRIO EXECUTIVO



### Indicadores Operacionais

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

| Indicadores Operacionais                         | 4T23 | 4T22  | Var (%) | 2023  | 2022  | Var (%) |
|--------------------------------------------------|------|-------|---------|-------|-------|---------|
| <b>Landbank</b>                                  |      |       |         |       |       |         |
| <b>Landbank Total (R\$ bilhões) <sup>1</sup></b> | 41   | 39    | 6%      | 41    | 39    | 6%      |
| <b>Landbank %AVLL (R\$ bilhões) <sup>2</sup></b> | 23   | 22    | 5%      | 23    | 22    | 5%      |
| <b>Lançamentos</b>                               |      |       |         |       |       |         |
| Lançamentos                                      | 3    | 4     | -25%    | 8     | 8     | 0%      |
| VGV Lançado Total (R\$ Milhões)                  | 786  | 907   | -13%    | 2.684 | 1.536 | 75%     |
| VGV Lançado AVLL (R\$ Milhões)                   | 444  | 597   | -26%    | 1.081 | 918   | 18%     |
| #Lotes Lançados                                  | 932  | 1.993 | -53%    | 2.773 | 3.316 | -16%    |

1 Valores levantados até data 14/12;

2 Valores levantados até data 14/12;

## INDICADORES OPERACIONAIS



### *Landbank*<sup>3</sup>

| (R\$ bilhões)                       | 4T23 <sup>4</sup> | 4T22 | Var (%) | 2023 <sup>5</sup> | 2022 | Var (%) |
|-------------------------------------|-------------------|------|---------|-------------------|------|---------|
| <i>Landbank Total (R\$ bilhões)</i> | 41                | 39   | 6%      | 41                | 39   | 6%      |
| <i>Landbank %AVLL (R\$ bilhões)</i> | 23                | 22   | 5%      | 23                | 22   | 5%      |

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 4T23 (até 14/12) a companhia formalizou a contratação de quatro novas áreas, que totalizam R\$ 1.289 milhões de VGV, sendo R\$ 808 milhões no %AVLL, situadas nas cidades de Belo Horizonte (estado de Minas Gerais), Vila Velha (estado do Espírito Santo), Guarapari (estado do Espírito Santo) e por fim, Rio Verde (estado de Goiás). As áreas contratadas somam aproximadamente 3.735 mil m<sup>2</sup>. Com este movimento, a Alphaville passa a ter um *landbank* (até 14/12) total de R\$ 41 bilhões (R\$ 23 bilhões no %AVLL).

<sup>3</sup> Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento;

<sup>4</sup> Valores levantados até data 14/12;

<sup>5</sup> Valores levantados até data 14/12.

## Lançamentos

| Performance Lançamentos         | 4T23 | 4T22  | Var(%)   | 2023  | 2022  | Var(%)   |
|---------------------------------|------|-------|----------|-------|-------|----------|
| Lançamentos                     | 3    | 4     | -25%     | 8     | 8     | 0%       |
| VGv Lançado Total (R\$ Milhões) | 786  | 907   | -13%     | 2.684 | 1.536 | 75%      |
| %AVLL                           | 56%  | 66%   | -10 p.p. | 40%   | 60%   | -20 p.p. |
| VGv Lançado AVLL (R\$ Milhões)  | 444  | 597   | -26%     | 1.081 | 918   | 18%      |
| #Lotes Lançados                 | 932  | 1.993 | -53%     | 2.773 | 3.316 | -16%     |

No 4T23 a Companhia lançou três empreendimentos:

- Alphaville Ceará 5, na RM Fortaleza (CE), lançado dia 25/11 com VGv total de R\$ 356 milhões (sendo R\$ 204 milhões %AVLL) e 506 lotes;
- Alphaville Aracaju, em Aracaju (SE), lançado dia 02/12 com VGv total de R\$ 273 milhões (sendo R\$ 149 milhões %AVLL) e 346 lotes;
- Alphaville Guarajuba 3, em Guarajuba (BA), lançado dia 14/12 com VGv total de R\$ 157 milhões (sendo R\$ 91 milhões %AVLL) e 80 lotes.

Com isso o VGv AVLL lançado atinge mais de R\$ 1 bi, sendo, portanto, o ano de maior volume lançado no período 2019+.

## 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 ciclovias 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 novembro, já atingiu percentual de venda de 69% 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.

## Alphaville Guarajuba 3

Com acesso direto à Praia de Guarajuba, o empreendimento tem localização estratégica, próxima a praia do Caribinho e apenas a meia hora de Salvador, um dos diferenciais do projeto. O residencial de 80 lotes será o último da fase à beira mar na região e possibilitará aos moradores acesso à Praia de Guarajuba, destino exclusivo, muito procurado e que recebe bastante visitação.

O empreendimento terá lotes a partir de 750 m<sup>2</sup> em um terreno total de 93.396 m<sup>2</sup>. Serão disponibilizados mais de 6 mil m<sup>2</sup> de área para o clube do residencial, que contará com sauna seca e úmida, salas de massagem, academia, piscina, parque, entre outros espaços.



“A construção do novo Alphaville Guarajuba 3 consolida a eficiência na atuação da companhia em Camaçari, com o último projeto à beira mar do bairro. A região contempla um conceito especial de qualidade e modernidade urbanística, além de moradia em um local inspirador e próximo da capital baiana”, afirma Ricardo Castello Branco, diretor comercial da Alphaville.

alphavilleS/a

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Tel.: +55 (11) 3030-5114

E-mail: [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br)

Website: [ri.alphaville.com.br](http://ri.alphaville.com.br)

## Alphaville launches pass the R\$ 1 billion mark in 2023

This year the company reaches another milestone by launching eight ventures with a total PSV of R\$ 2.7 billion, of which R\$ 1.1 billion in the %AVLL, representing a 75% from the total PSV of 2022 (18% in the AVLL portion).

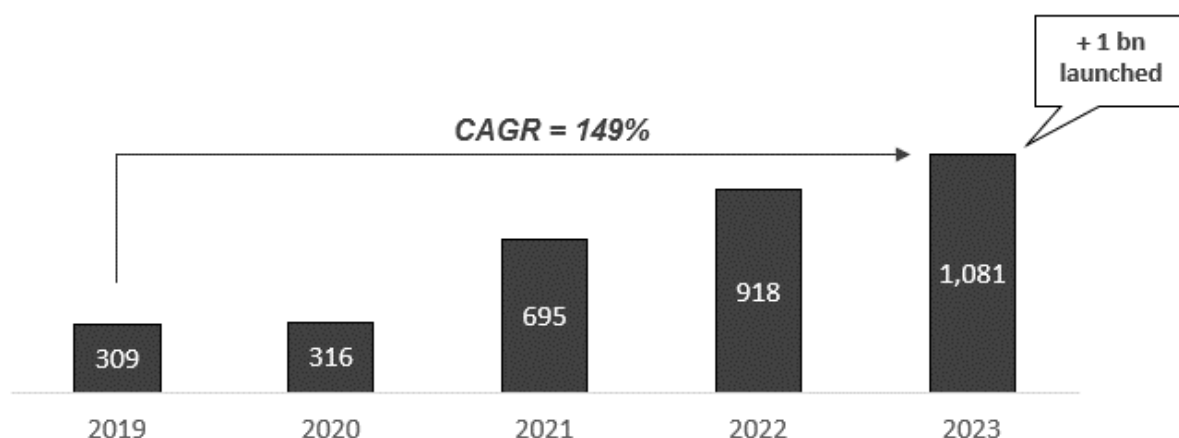
Among the launches of the year the subdivision venture Parque Alphaville Campinas is worthy of note, with a total PSV of R\$ 1,330 million (PSV AVLL R\$ 312 million) and Alpha Casas Dom Pedro with a total PSV of R\$ 156 million (PSV AVLL R\$ 117 million), both located in strategic regions in Campinas, state of São Paulo.

Since 2019, Alphaville has implemented its new business model that prioritizes profitability and cash generation. Focused on cities with higher demand and fast sales rate, the company has recorded a growing volume of launches and sales year by year. Since then, Alphaville has already launched R\$ 6.2 billion in PSV - R\$ 3.2 billion corresponding to Alphaville's share. The consolidated sales rate of these ventures stood at 81%.

The company has a landbank of R\$ 23 billion in potential for future launches, corresponding to Alphaville's share, with 46% concentrated in the states of São Paulo and Rio de Janeiro.

The quality of ventures, the brand recall and presence in localities with great demand contribute to significant results like the gross margin, which currently is around 35%, and the low inventory level of the company, concentrated in ventures launched one year ago or less.

### Growth in PSV AVLL launched following the new Business Model



## EXECUTIVE SUMMARY



### Operations Indicators

Amounts in millions of reais, except percentages or when stated otherwise.

| Operations Indicators                               | 4Q23 | 4Q22  | Change (%) | 2023  | 2022  | Change (%) |
|-----------------------------------------------------|------|-------|------------|-------|-------|------------|
| <b>Landbank</b>                                     |      |       |            |       |       |            |
| <b>Landbank Total (R\$ in billions)<sup>1</sup></b> | 41   | 39    | 6%         | 41    | 39    | 6%         |
| <b>Landbank %AVLL (R\$ in billions)<sup>2</sup></b> | 23   | 22    | 5%         | 23    | 22    | 5%         |
| <b>Launches</b>                                     |      |       |            |       |       |            |
| Launches                                            | 3    | 4     | -25%       | 8     | 8     | 0%         |
| PSV Launched Total (R\$ in millions)                | 786  | 907   | -13%       | 2,684 | 1,536 | 75%        |
| PSV Launched AVLL (R\$ in millions)                 | 444  | 597   | -26%       | 1,081 | 918   | 18%        |
| #Launched Lots                                      | 932  | 1,993 | -53%       | 2,773 | 3,316 | -16%       |

<sup>1</sup>Figures collected until Dec 14;

<sup>2</sup>Figures collected until Dec 14;

## OPERATIONS INDICATORS



### *Landbank<sup>3</sup>*

| (In billions of reais)                 | 4Q23 <sup>4</sup> | 4Q22 | Change (%) | 2023 <sup>5</sup> | 2022 | Change (%) |
|----------------------------------------|-------------------|------|------------|-------------------|------|------------|
| <i>Landbank Total (R\$ in billion)</i> | 41                | 39   | 6%         | 41                | 39   | 6%         |
| <i>Landbank %AVLL (R\$ in billion)</i> | 23                | 22   | 5%         | 23                | 22   | 5%         |

Alphaville's landbank is comprised of land for potential development of planned neighborhoods, subdivisions, and gated communities. In all cases, there are joint development agreements in effect with the respective landowners.

The size and quality of the landbank allows Alphaville to be well positioned and able to launch high quality ventures in the target markets in the short, medium and long terms, corroborating with one of the main guidelines of its new business model, and, accordingly, directly impacting its implementation. The Company's landbank is concentrated in highly developed regions and near major urban centers.

In the 4Q23 (up to December 14), the company formalized the contracts for four new areas, which total R\$ 1,289 million in PSV, of which R\$ 808 million in %AVLL, located in the cities of Belo Horizonte (state of Minas Gerais), Vila Velha (state of Espírito Santo), Guarapari (state of Espírito Santo), and, finally, Rio Verde (state of Goiás). The areas covered by the contracts total approximately 3,735 thousand m<sup>2</sup>. With this move, Alphaville's current landbank (until December 14) totals R\$ 41 billion (R\$ 23 billion in %AVLL).

<sup>3</sup> Estimated sales not considering finance interest;

<sup>4</sup> Figures collected until Dec 14;

<sup>5</sup> Figures collected until Dec 14.

## Launches

| Launch Performance                   | 4Q23 | 4Q22  | Change (%) | 2023  | 2022  | Change (%) |
|--------------------------------------|------|-------|------------|-------|-------|------------|
| Launches                             | 3    | 4     | -25%       | 8     | 8     | 0%         |
| PSV Launched Total (R\$ in millions) | 786  | 907   | -13%       | 2,684 | 1,536 | 75%        |
| %AVLL                                | 56%  | 66%   | -10 p.p.   | 40%   | 60%   | -20 p.p.   |
| PSV Launched AVLL (R\$ in millions)  | 444  | 597   | -26%       | 1,081 | 918   | 18%        |
| #Launched Lots                       | 932  | 1,993 | -53%       | 2,773 | 3,316 | -16%       |

In the 4Q23, the Company launched three ventures:

- Alphaville Ceará 5, in RM Fortaleza, state of Ceará, launched on November 25, with total PSV of R\$ 356 million (R\$ 204 million %AVLL) and 506 lots;
- Alphaville Aracaju in Aracaju, state of Sergipe, launched on December 2, with total PSV of R\$ 273 million (R\$ 149 million %AVLL) and 346 lots;
- Alphaville Guarajuba 3, in Guarajuba, state of Bahia, launched on December 14, with total PSV of R\$ 157 million (R\$ 91 million %AVLL) and 80 lots;

The PSV AVLL launched thus passed the R\$ 1 billion mark, being the highest volume of launches over the 2019+ period.

## Parque Alphaville Campinas

The venture stands out because of its grandeur. Parque Alphaville Campinas is the highest PSV launched by Alphaville in the 2019+ period and was a huge success in sales.

The venture will occupy a land strategically located in one of the most important areas in the city of Campinas, totaling 1.5 million square meters. Of this area, 500 thousand meters will be covered by green areas comprising preserved and reforested woods. The new neighborhood will include a linear park of over 3 km in extent, where it will be possible to do training and commune with nature at any time. An amphitheater to foster art and culture, a skate park, a streetball court, squares and walking trails will also be built, besides a 2.8-km cycle lane.

With access already consolidated at Avenida Guilherme Campos and located in front of Parque Dom Pedro Shopping Center, next door to Unicamp and PUC Campinas, the venture comprises three residential developments (Alpha Parque, Terras Alpha Parque 1, and Terras Alpha Parque 2), commercial lots, mixed-use lots, lots for Alpha Casas, and areas for real estate development.



“Parque Alphaville Campinas already borns as a benchmark for urban planning. The neighborhood will be an excellent option for the population of Campinas and for those who are looking for real estate choices in

the city. We are developing a grandiose modern venture, at a premier venue and surrounded by green areas. Everything was developed focused on sustainability, as we always do”, describes Klaus Monteiro, CEO of Alphaville.

With one of the most expensive square meters in the region, the venture was launched on September 30, and in November it had already reached 69% of the sales of the residential lots and commercial areas put up for sale, demonstrating the trust customers place in the Alphaville brand and quality of our products. The next step will be the approval and sales of the land for development. The venture has a total of 797 lots and has a total PSV of R\$ 1.3 billion, of which R\$ 312 million %AVLL.



“Eyeing the future consists of providing residential and business complexes that were planned and thoroughly developed to meet the day-to-day needs of residents, visitors and employees. Alphaville is more and more prepared to apply the most modern and innovative urban planning initiatives”, describes Patrícia Hulle, Business Executive Officer of Alphaville.

## Alphaville Guarajuba 3

With direct access to Guarajuba Beach, the venture is strategically located, near the Caribinho Beach, and only half an hour from Salvador, one of the venture's differentials. The 80-lot residential venture will be the last of the seaside development phase in the region, and will provide homeowners with access to Guarajuba Beach, an exclusive destination, that is very popular and receives many visitors.

The venture will have lots starting from 750 m<sup>2</sup> in a land that totals 93,396 m<sup>2</sup>. Over 6 thousand m<sup>2</sup> of the area will be designated to the residential venture's club, which will have a dry and wet sauna, massage rooms, fitness center, pool, playground, among other spaces.



“The building of the new Alphaville Guarajuba 3 consolidates the efficiency in the company’s operations in Camaçari, with the last beachfront venture in the neighborhood. The region embraces a special concept of quality and urban modernity, besides housing in an inspiring place and near the capital city of Bahia”, says Ricardo Castello Branco, commercial executive officer of Alphaville.

alphavilleS/a

INVESTOR RELATIONS

Phone: +55 (11) 3030-5114

E-mail: [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br)

Website: [ri.alphaville.com.br](http://ri.alphaville.com.br)