

## ANEXO E DA RESOLUÇÃO CVM 80

### Comunicação sobre aumento de capital deliberado pelo conselho de administração

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 14 de dezembro de 2023, o aumento do capital social de, no mínimo, R\$ 677.000.000,00 e, no máximo, R\$ 1.228.000.000,00, mediante de emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal para subscrição privada, dentro do limite do capital autorizado ("Aumento de Capital").

Nos termos do Fato Relevante divulgado pela Companhia em 15 de dezembro de 2023, o Aumento de Capital será parcialmente subscrito e integralizado da seguinte forma:

- (i) Pelo Ulbrex FIP Multiestratégia ("Fundo Ulbrex"), mediante a capitalização de 41,5375% das debêntures originalmente emitidas por uma antiga subsidiária e assumidas pela Companhia, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$350.085.317,34 ("Crédito Ulbrex");
- (ii) Pelo Fundo Ulbrex e pelo Falcon FIP Multiestratégia ("Fundo Falcon"), mediante a capitalização da totalidade das debêntures da primeira emissão da Companhia, no valor do seu saldo atualizado em 12 de dezembro de 2023, de R\$187.324.491,31 ("Crédito Primeira Emissão");
- (iii) Pelo Fundo Falcon e eventuais terceiros, mediante um Aporte em Dinheiro de, no mínimo, R\$140.000.000,00 ("Aporte em Dinheiro"); e
- (iv) Pelos demais investidores da Companhia que exercerem o seu direito de preferência no Aumento de Capital.

Para fins desta Comunicação, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**(vi) O emissor deve divulgar ao mercado o valor do aumento e do novo capital social, e se o aumento será realizado mediante: (i) conversão de debêntures ou outros títulos de dívida em ações; (ii) exercício de direito de subscrição ou de bônus de subscrição; (iii) capitalização de lucros ou reservas; ou (iv) subscrição de novas ações.**

**(vii) Valor do aumento:**

O valor do Aumento de Capital será no montante de, no mínimo, R\$677.000.000,00 ("Subscrição Mínima") e, no máximo, R\$1.228.000.000,00.

**(ii) Subscrição de novas ações:**

O Aumento de Capital será realizado mediante a emissão, para subscrição privada, de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações") correspondentes a, no mínimo, 135.400.000 Ações ("Quantidade Mínima de Ações") e, no máximo, 245.600.000 Ações. Será admitida a subscrição parcial e, neste caso, sendo admitida homologação parcial do aumento de capital caso seja verificada a subscrição da Quantidade Mínima de Ações, correspondente à Subscrição Mínima.

**(iii) Novo capital social:**

Considerando o preço de emissão de R\$5,00 por Ação, que será destinado integralmente ao capital social da Companhia, após o Aumento de Capital, o capital social da Companhia, anteriormente no valor de R\$1.786.408.593,65, distribuído em 28.615.213 ações, passará a ser de, no mínimo, R\$2.463.408.593,65, representado por 164.015.213 ações, e, no máximo, R\$3.014.408.593,65, representado por 274.215.213 ações, dependendo da quantidade de Ações que for subscrita.

**2. Explicar, pormenorizadamente, as razões do aumento e suas consequências jurídicas e econômicas:**

Em continuidade ao Fato Relevante da Companhia divulgado em 30 de maio de 2022, o Aumento de Capital tem por finalidade adequar e otimizar a estrutura de capital da Companhia e reforçar a sua posição de caixa, permitindo à Companhia se concentrar na sua performance operacional e evolução dos novos lançamentos.

O Aumento de Capital se insere no compromisso da administração da Companhia com a adequação da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento, desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Mediante a capitalização do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão, a Ulbrex passará a deter participação relevante na Companhia e terá um acordo de acionistas com os fundos de investimento geridos por Pátria Investimentos Ltda. (incluindo o Fundo Falcon) para reger o seu relacionamento enquanto acionistas da Companhia.

O Aumento de Capital poderá levar à diluição societária da participação dos atuais acionistas da Companhia que optarem por não exercer seu direito de preferência para a subscrição das novas Ações. O acionista poderá optar ainda por vender seus direitos de subscrição na B3, ao invés de subscrever novas ações.

**3. Fornecer cópia do parecer do conselho fiscal, se aplicável:**

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

**4. Em caso de aumento de capital mediante subscrição de ações, o emissor deve:**

**(i) descrever a destinação dos recursos:**

Os valores referentes ao Crédito Ulbrex e Crédito Primeira Emissão terão como contrapartida a redução de parte do passivo financeiro da Companhia, decorrente da sua conversão em capital social. Os recursos do Aporte em Dinheiro e aqueles decorrentes de eventual exercício de direito de preferência na subscrição de Ações serão destinados às atividades operacionais e de capital de giro da Companhia, em consonância com o seu plano de negócios, de forma a aumentar sua capacidade de investimento no desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos e outras despesas operacionais. As subscrições que eventualmente comprometerem a capitalização integral do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão serão destinadas aos respectivos credores, nos termos do art. 171, §2º da Lei das S.A.

**(ii) informar o número de ações emitidas de cada espécie e classe:**

Para o Aumento de Capital, serão emitidas, no mínimo, 135.400.000 Ações ("Quantidade Mínima de Ações") e, no máximo 245.600.000 Ações.

**(iii) descrever os direitos, vantagens e restrições atribuídos às ações a serem emitidas:**

As Ações a serem emitidas farão jus, em igualdade de condições com as ações atualmente existentes, a todos os benefícios, inclusive a dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital que vierem a ser declarados pela Companhia após sua emissão.

**(iv) informar se partes relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, subscreverão ações no aumento de capital, especificando os respectivos montantes, quando esses montantes já forem conhecidos:**

Conforme indicado acima, o Fundo Falcon, um fundo de investimento em participações gerido pelo Pátria Investimentos Ltda., gestor dos fundos de investimento que exercem o poder de controle da Companhia, subscreverá até 56.389.338 Ações no Aumento de Capital, no valor total de até R\$281.946.694,33, sendo até R\$140.000.000,00 mediante um Aporte em Dinheiro, e até R\$141.946.694,33 mediante a capitalização do Crédito Primeira Emissão.

**(v) informar o preço de emissão das novas ações:**

O preço de emissão será de R\$5,00 por Ação.

**(vi) informar o valor nominal das ações emitidas ou, em se tratando de ações sem valor nominal, a parcela do preço de emissão que será destinada à reserva de capital:**

Não aplicável, uma vez que as ações de emissão da Companhia não possuem valor nominal e nenhuma parcela do preço de emissão será destinada à reserva de capital.

**(vii) fornecer opinião dos administradores sobre os efeitos do aumento de capital, sobretudo no que se refere à diluição provocada pelo aumento:**

Em continuidade ao Fato Relevante da Companhia divulgado em 30 de maio de 2022, o Aumento de Capital tem por finalidade adequar e otimizar a estrutura de capital da Companhia e reforçar a sua posição de caixa, permitindo à Companhia se concentrar na sua performance operacional e evolução dos novos lançamentos.

O Aumento de Capital insere-se no compromisso da administração da Companhia com a adequação da sua estrutura de capital, de forma a aumentar sua capacidade de investimento, desenvolvimento e aprovação de novos lançamentos, no melhor interesse da Companhia e de seus *stakeholders*.

Nesse sentido, a capitalização do Crédito Ulbrex e do Crédito Primeira Emissão resultará em uma redução substancial do endividamento da Companhia, reduzindo o seu custo financeiro. Juntamente com o Aporte em Dinheiro, a Companhia terá uma estrutura de capital mais adequada e uma maior capacidade operacional e de investimento em novos lançamentos.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência, nos termos do artigo 171 da Lei das S.A., não haverá diluição societária dos acionistas que subscreverem as novas Ações na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia. Somente serão diluídos do ponto de vista societário os acionistas que optarem por não participar do Aumento de Capital.

Além dos benefícios econômicos para a Companhia decorrentes da redução substancial do seu endividamento, o preço de emissão das Ações foi fixado em consonância com o disposto na Lei das S.A., de modo a não causar diluição injustificada para os atuais acionistas da Companhia.

**(viii) informar o critério de cálculo do preço de emissão e justificar, pormenorizadamente, os aspectos econômicos que determinaram a sua escolha:**

O preço de emissão das Ações foi fixado, sem diluição injustificada dos acionistas da Companhia, com base no artigo 170, §1º, inciso III da Lei das S.A., com base no preço médio ponderado por volume (VWAP) das Ações nos últimos 60 pregões da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) realizados entre 01 de setembro de 2023 e 14 de dezembro de 2023, aplicando-se um ágio de 2,51%.

Além disso, o preço de emissão foi objeto de negociação entre partes independentes, que se comprometeram a subscrever Ações nos termos aqui descritos.

Por fim, a Companhia contratou um laudo de avaliação a valor econômico preparado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., anexo a este aviso aos acionistas, que também subsidiou a fixação do preço de emissão.

**(ix) caso o preço de emissão tenha sido fixado com ágio ou deságio em relação ao valor de mercado, identificar a razão do ágio ou deságio e explicar como ele foi determinado:**

O preço de emissão foi negociado entre partes independentes, considerando o VWAP dos últimos 60 pregões. O ágio em relação a referido VWAP foi de aproximadamente 2,51%, não representando variação relevante.

Se comparado ao valor de mercado das Ações da Companhia no fechamento de 13 de dezembro de 2023, pregão imediatamente anterior à data da deliberação do Aumento de Capital pelo Conselho de Administração, verifica-se que o preço de emissão corresponde ao preço de mercado.

**(x) fornecer cópia de todos os laudos e estudos que subsidiaram a fixação do preço de emissão:**

A Companhia contratou um laudo de avaliação a valor econômico preparado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., anexo a este aviso aos acionistas que, juntamente com os demais elementos descritos acima, também subsidiou a fixação do preço de emissão.

**(xi) Não Aplicável**

**(xii) informar os preços de emissão de ações em aumentos de capital realizados nos últimos 3 (três) anos:**

| Data | # de Ações | Preço     | Valor Total        |
|------|------------|-----------|--------------------|
| 2023 | 6.199.419  | R\$ 29,00 | R\$ 179.783.151,00 |
| 2022 | N/A        | N/A       | N/A                |
| 2021 | N/A        | N/A       | N/A                |
| 2020 | 10.372.630 | R\$ 29,50 | R\$ 305.992.585,00 |

**(xiii) apresentar o percentual de diluição potencial resultante da emissão:**

Os acionistas que não subscreverem nenhuma nova Ação durante o período para exercício do direito de preferência terão suas respectivas participações no capital social da Companhia diluídas em, no mínimo, 85,28% (se verificada a Subscrição Mínima) e,

no máximo, 90,59%, se exercidas todas as Ações, a depender do número de novas Ações a serem efetivamente emitidas no Aumento de Capital, excluídas as ações em tesouraria.

**(xiv) informar os prazos, condições e forma de subscrição e integralização das ações emitidas:**

**(a) Prazo de Exercício do Direito de Preferência:**

Os titulares de Ações da Companhia poderão exercer o direito de preferência para a subscrição das novas Ações, podendo subscrever ou ceder tal direito para que terceiros o façam, no período de 21 de dezembro de 2023 (inclusive) a 19 de janeiro de 2024 (inclusive), na proporção da posição acionária que possuírem no capital da Companhia no fechamento do pregão da B3 do dia 20 de dezembro de 2023.

**(b) Condições e Forma de Integralização:**

As Ações serão integralizadas:

- (i) à vista, em moeda corrente nacional, observadas as regras e procedimentos próprios do Banco Bradesco S.A., agente escriturador das ações de emissão da Companhia ("Escriturador"), e da Central Depositária de Ativos da B3 ("Central Depositária de Ativos"); ou
- (ii) no caso dos detentores de créditos capitalizados, mediante a capitalização dos respectivos créditos capitalizados.

**(c) Procedimento para Subscrição:**

**(1)** Os acionistas titulares de ações custodiadas na Central Depositária de Ativos deverão exercer o direito de subscrição por meio de seus agentes de custódia até 16 de janeiro de 2024, conforme prazos e procedimentos estabelecidos pela B3.

**(2)** Os acionistas cujas ações estiverem registradas no Escriturador deverão exercer seu direito de subscrição até 19 de janeiro de 2024, às 16h00, horário de Brasília, em qualquer agência do Escriturador em território nacional. O direito de preferência deverá ser exercido mediante assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Escriturador, e a entrega da documentação relacionada no item (e) abaixo, que deverá ser apresentada pelo acionista (ou cessionário de direito de preferência) para o exercício de seu direito de preferência diretamente no Escriturador.

**A ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO REPRESENTARÁ MANIFESTAÇÃO DE VONTADE IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE INTEGRALIZAR, NO ATO DA SUBSCRIÇÃO, AS AÇÕES SUBSCRITAS.**

#### **(d) Cessão de Direitos:**

Observadas as formalidades aplicáveis, o direito de preferência relacionado à subscrição das Ações poderá ser cedido pelos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, parágrafo 6º, da Lei das S.A. Os acionistas da Companhia que desejarem negociar seus direitos de preferência para subscrição poderão fazê-lo dentro dos prazos aqui previstos, devendo proceder com a antecedência necessária para permitir que os direitos de subscrição cedidos possam ser exercidos pelo respectivo cessionário dentro do referido período, conforme abaixo:

**(1)** Os acionistas titulares de Ações de emissão da Companhia registradas nos livros de registro do Escriturador poderão ceder seus respectivos direitos de preferência mediante preenchimento de formulário de cessão de direitos próprio, disponível em qualquer agência do Escriturador em território nacional.

**(2)** Os acionistas cujas Ações estiverem custodiadas na Central Depositária de Ativos que desejarem ceder seus direitos de subscrição deverão procurar e instruir seus agentes de custódia, observadas as regras estipuladas pela própria Central Depositária de Ativos.

#### **(e) Documentação para exercício ou cessão de direito de subscrição:**

Os titulares de direitos de subscrição custodiados na Central Depositária de Ativos que desejarem exercer seu direito de preferência ou ceder tal direito deverão consultar os seus agentes de custódia a respeito da documentação necessária.

Os titulares de direitos de subscrição custodiados no Escriturador que desejarem exercer seu direito de preferência ou ceder tal direito, diretamente por meio do Escriturador, deverão apresentar os seguintes documentos:

**(1) Pessoa Física:** (a) documento de identidade (RG ou RNE); (b) comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF); e (c) comprovante de residência; e

**(2) Pessoa Jurídica:** (a) cópia autenticada do último estatuto consolidado e alterações posteriores e do instrumento de nomeação dos atuais diretores; (b) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); (c) cópia autenticada dos documentos societários que comprovem os poderes do signatário do boletim de subscrição; e (d) cópia autenticada do RG ou RNE, CPF e comprovante de residência do(s) signatário(s).

No caso de representação por procuração, deverá ser apresentado o instrumento público de mandato com poderes específicos, acompanhado dos documentos mencionados acima, conforme o caso, do outorgante e do procurador. Investidores

residentes no exterior podem ser obrigados a apresentar outros documentos de representação, nos termos da legislação aplicável.

**(f) Crédito e Início de Negociação das Ações Subscritas:**

As Ações subscritas serão creditadas em nome dos subscritores em até 3 (três) Dias Úteis após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração. O início da negociação das novas Ações na B3 ocorrerá após a homologação do aumento do capital social pelo Conselho de Administração.

**(xv) informar se os acionistas terão direito de preferência para subscrever as novas ações emitidas e detalhar os termos e condições a que está sujeito esse direito:**

Observados os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador e pela Central Depositária de Ativos, será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência para subscrição das novas Ações emitidas.

Os acionistas terão direito de preferência para subscrever ações na proporção de 8,64535369 nova ação ordinária para cada 1 (uma) ação de que forem titulares, conforme a posição acionária que possuírem no capital da Companhia no fechamento do pregão da B3 do dia 20 de dezembro de 2023 ("Data de Corte"). Em termos percentuais, os acionistas poderão subscrever uma quantidade de novas ações que representem 864,54% do número de ações de que forem titulares no fechamento do pregão da B3 da Data de Corte, excluídas ações em tesouraria.

As frações de ações decorrentes do cálculo do percentual para o exercício do direito de subscrição serão desconsideradas.

As Ações de emissão da Companhia adquiridas a partir do dia 21 de dezembro de 2023 (inclusive) não farão jus ao direito de preferência pelo acionista adquirente, sendo negociadas *ex-direitos* de subscrição.

**(xvi) informar a proposta da administração para o tratamento de eventuais sobras:**

Não serão admitidas reservas de sobras.

**(xvii) descrever, pormenorizadamente, os procedimentos que serão adotados, caso haja previsão de homologação parcial do aumento de capital:**

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial com homologação parcial do Aumento de Capital, os subscritores poderão, no momento do exercício do direito de subscrição, condicionar sua decisão de investimento:



**(1)** a que haja a subscrição da quantidade máxima das Ações objeto do Aumento de Capital; ou

**(2)** a que haja a subscrição de uma determinada quantidade mínima de Ações objeto do Aumento de Capital, desde que tal quantidade não seja inferior à Quantidade Mínima de Ações, devendo indicar, nesta última hipótese, se deseja (a) receber a totalidade das Ações subscritas; ou (b) receber quantidade de Ações equivalente à proporção entre o número de Ações a serem efetivamente emitidas e o número máximo de Ações do aumento de capital.

Caso tenha assinalado a opção prevista no item (2)(b) acima, o subscritor deverá indicar no ato da subscrição os seguintes dados, para que a Companhia possa devolver o valor excedente (que será o valor total pago pelo subscritor, reduzido na medida do montante de Ações a serem atribuídas ao subscritor conforme a respectiva opção assinalada): (i) banco; (ii) número da agência; (iii) número da conta corrente de sua titularidade; (iv) seu nome completo ou denominação social; (v) seu CPF ou CNPJ; (vi) seu endereço completo; e (vii) seu telefone para contato.

Em caso de subscrição parcial do aumento de capital, o subscritor que condicionar sua subscrição ao atingimento de patamar de subscrição superior ao que vier a ser efetivamente verificado e homologado, receberá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da homologação do Aumento de Capital, a devolução dos valores por ele integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Não será possível a negociação de recibos de subscrição.

Uma vez que será possível condicionar a subscrição do Aumento de Capital, conforme acima mencionado, não será concedido prazo adicional para a retratação da decisão de investimento, ainda que o Aumento de Capital tenha sido parcialmente subscrito (contanto que subscrito, ao menos, a Quantidade Mínima de Ações).

**(xviii) caso o preço de emissão das ações possa ser, total ou parcialmente, realizado em bens: (a) apresentar descrição completa dos bens que serão aceitos; (b) esclarecer qual a relação entre os bens e o seu objeto social; e (c) fornecer cópia do laudo de avaliação dos bens, caso esteja disponível.**

Não aplicável, tendo em vista que o preço de emissão das ações não poderá ser realizado em bens.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01148/23-01

Alphaville S.A.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AP-01148/23-01

**DATA-BASE:** 30 de setembro de 2023

**SOLICITANTE:** ALPHAVILLE S.A., doravante denominada ALPHAVILLE.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 7º andar, Torre A, Vila Gertrudes, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.811.931/0001-00.

**OBJETO:** ALPHAVILLE, anteriormente denominada.

**OBJETIVO:**

Elaboração de laudo de *fairness opinion* sobre o valor econômico de ALPHAVILLE, por meio da metodologia do fluxo de caixa descontado (DCF), para subsidiar tomada de decisão estratégica.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por ALPHAVILLE para determinar o valor econômico por ação da companhia, pela abordagem da renda.

No presente Relatório, utilizamos a metodologia de rentabilidade futura, que se baseia na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas macroeconômicas de vendas, produção, custos e investimentos da empresa ou unidade de negócio que está sendo avaliada. As estimativas de volume e preço de venda de serviços, custos e investimentos foram realizadas de acordo com o desempenho histórico de ALPHAVILLE.

## ESTIMATIVAS

Com base no fluxo de caixa de ALPHAVILLE projetado para 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses, considerando perpetuidade a partir de 2042, descontamos os resultados a valor presente, por meio das taxas de descontos nominais definidas para os empreendimentos em andamento (denominados “Orgânicos”) e lançamentos futuros (denominados “Novos projetos”), com percentual de 16,0% para ambos. Tal metodologia de segregação entre “Orgânicos” e “Novos projetos” foi utilizada com o objetivo de aplicar a melhor mensuração de risco para cada fluxo de caixa separadamente. Reforçamos, contudo, que o valor final encontrado considera a ALPHAVILLE de forma consolidada.

## VALOR FINAL ENCONTRADO

O quadro a seguir apresenta o resumo do valor econômico por ação de ALPHAVILLE na data-base.

| VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.                                           |             |                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO                                             | 156.680     | 154.816            | 152.991     |
| VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS                                             | 915.372     | 904.970            | 894.759     |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Enterprise Value)</b> | 1.072.052   | <b>1.059.786</b>   | 1.047.750   |
| CAIXA LÍQUIDO                                                                | (1.018.311) | <b>(1.018.311)</b> | (1.018.311) |
| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS                                             | 85.488      | <b>85.488</b>      | 85.488      |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Equity Value)</b>       | 139.228     | <b>126.963</b>     | 114.927     |
| QUANTIDADES DE AÇÕES                                                         | 28.615.508  |                    |             |
| <b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>                                        | 4,87        | <b>4,44</b>        | 4,02        |

## SUMÁRIO

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO .....                     | 4  |
| 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....          | 5  |
| 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE ..... | 6  |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DE ALPHAVILLE .....   | 7  |
| 5. DEBÊNTURES ALPHAVILLE .....          | 8  |
| 6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO .....       | 9  |
| 7. ANÁLISE DE SETOR .....               | 12 |
| 8. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... | 19 |
| 9. CONCLUSÃO .....                      | 21 |
| 10. RELAÇÃO DE ANEXOS .....             | 22 |

## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por ALPHAVILLE para determinar o valor econômico por ação da companhia, pela abordagem da renda, mediante a projeção de fluxo de caixa descontado, para subsidiar tomada de decisão estratégica.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Demonstrações financeiras consolidadas de ALPHAVILLE em 2019, 2020, 2021 e 2022;
- Demonstrações financeiras consolidadas de ALPHAVILLE em 30 de setembro de 2023;
- Projeções plurianuais consolidadas de ALPHAVILLE;
- Relatório de endividamento da companhia em 30 de setembro de 2023.

**Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados a seguir:**

- ALLAN LOUZADA PARENTE - Projetos
- BRUNO GRAVINA BOTTINO - Diretor
- LUÍS FELIPPE OLIVEIRA COLI CAMPOS - Projetos
- MAYARA RISINA NEGRI - Projetos
- PEDRO HENRIQUE TEIXEIRA FÉLIX - Projetos
- RODRIGO MENNA BARRETO AMIL - Projetos

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

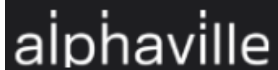
- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e no melhor crédito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e pelos *International Valuation Standards* (IVS).
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido a disponibilidade, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- O processo interno de elaboração e aprovação deste documento envolveu as seguintes principais etapas: (I) análise da documentação fornecida pela administração; (II) análise do mercado em que a companhia está inserida e de empresas comparáveis; (III) discussão e elaboração da projeção financeira, definição da taxa de desconto e conclusão da avaliação; (IV) envio do laudo para revisão interna independente; (V) implementação de eventuais melhorias e alterações sugeridas; (VI) emissão de relatório final.

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este Relatório foi desenvolvido unicamente para o uso da Solicitante e de seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito; portanto, não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada sem prévia aprovação por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões aqui contidas baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens etc. Assim, os resultados futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa deste trabalho, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e impactos ocorridos após a data de emissão do Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.



#### 4. CARACTERIZAÇÃO DE ALPHAVILLE

The logo for Alphaville, featuring the word "alphaville" in a white, lowercase, sans-serif font on a dark rectangular background.

A ALPHAVILLE, antes de 1995, era conhecida como Construtora Albuquerque Takaoka e, em 1973, lançou seu primeiro projeto de condomínio fechado, em Barueri, São Paulo. Em 1997, expandiu sua área de atuação e lançou um projeto em Campinas, o primeiro fora de Barueri. Posteriormente, iniciou suas operações em Minas Gerais, no Paraná, em Goiás, na Bahia e no Amazonas. É uma empresa do setor de desenvolvimento imobiliário no Brasil, com uma história de mais de quatro décadas, e tem como foco a criação de comunidades de alta qualidade, empenhando-se em proporcionar ambientes urbanos sustentáveis e inovadores.

A filosofia corporativa de ALPHAVILLE busca integrar aspectos socioambientais e urbanísticos em seus empreendimentos, visando não apenas à satisfação dos seus clientes, mas também à preservação e à valorização do meio ambiente. Por meio de uma abordagem holística, a empresa procura harmonizar o desenvolvimento urbano com a preservação de áreas verdes, privilegiando a qualidade de vida e a sustentabilidade.

Os empreendimentos de ALPHAVILLE, conhecidos como "Experiência Alpha", são concebidos com atenção aos detalhes e às necessidades dos moradores. Essas comunidades residenciais se destacam por suas amplas áreas verdes, infraestrutura completa e projetos arquitetônicos modernos. Além disso, oferecem uma variedade de serviços e comodidades, como segurança 24 horas, clubes exclusivos, espaços de lazer, áreas esportivas, escolas e centros comerciais, com o intuito de proporcionar uma experiência de vida abrangente e conveniente aos seus habitantes. Ademais, a companhia também se dedica ao desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais, contribuindo para o crescimento econômico e o desenvolvimento urbano nas regiões em que atua.

No fim de 2020, a ALPHAVILLE (AVLL) realizou sua Oferta Pública Inicial (IPO) por meio de uma oferta primária, emitindo 10,4 milhões de ações a um preço de R\$ 29,50 por unidade, totalizando R\$ 305 milhões (R\$ 285 milhões líquidos após as despesas da oferta). A IPO teve como objetivo aprimorar a estrutura de capital da AVLL, reduzindo o endividamento da empresa, além de destinar recursos para o pagamento de cancelamentos de projetos antigos e o crescimento de suas operações.

Essa operação representou um momento significativo para a ALPHAVILLE, permitindo-lhe ingressar no mercado de capitais e captar recursos diretamente dos investidores. Com os recursos obtidos, a empresa obteve maior flexibilidade financeira para desenvolver novos projetos e expandir suas operações, além de fortalecer sua posição no setor imobiliário brasileiro.

## 5. DEBÊNTURES ALPHAVILLE

Até a data-base deste Laudo, a ALPHAVILLE detém um montante significativo de debêntures a serem liquidadas no curto prazo; e, conforme revelado pelas informações contábeis disponíveis, a companhia não dispõe dos recursos financeiros no curto prazo necessários para efetuar tais pagamentos. Segundo as deliberações mantidas com a administração, verifica-se que estão em curso tratativas para a quitação dessa dívida. Contudo, até a emissão do presente documento, não foram apresentados elementos documentais ou evidências que corroborassem de maneira suficiente a conclusão das negociações em condições que permitam à entidade honrar os montantes das debêntures de curto prazo.

Dessa forma, a APSIS elabora laudo de avaliação para determinar o valor justo de ALPHAVILLE na data-base, considerando expectativas da administração da companhia de que o risco de liquidez será solucionado mediante renegociação das debêntures de curto prazo, em termos que permitam a continuidade operacional da organização. Caso contrário, uma vez que, até a data de emissão deste Laudo, há incerteza quanto ao êxito da companhia em realizar a renegociação das debêntures de curto prazo, com risco de liquidez presente nas demonstrações contábeis na data-base, ressalvamos que a APSIS não assegura a continuidade operacional de ALPHAVILLE a partir do exercício de 2024 e, conseqüentemente, não confere validade ao valor econômico indicado, bem como projeções e valores aqui apresentados, em caso de insucesso na referida renegociação.

## 6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Essa metodologia define o valor da empresa como o resultado do fluxo de caixa líquido projetado descontado a valor presente. Tal fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, com acréscimo dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e dedução dos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado considerando-se o tempo que a companhia levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é, então, trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, à empresa e à estrutura de capital.

### FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO PARA A FIRMA (FCFF)

Para o cálculo do fluxo de caixa líquido, utilizamos como medida de renda o capital investido, conforme o quadro a seguir, baseado nas teorias e práticas econômicas mais comumente aceitas no mercado de avaliação.

#### FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO CAPITAL INVESTIDO

Lucro antes de itens não caixa, juros e impostos (EBITDA)

( - ) Itens não caixa (depreciação e amortização)

( = ) Lucro líquido antes dos impostos (EBIT)

( - ) Imposto de renda e contribuição social (IR/CSSL)

( = ) Lucro líquido depois dos impostos

( + ) Itens não caixa (depreciação e amortização)

( = ) Saldo simples

( - ) Investimentos de capital (CAPEX)

( + ) Outras entradas

( - ) Outras saídas

( - ) Variação do capital de giro

( = ) Saldo do período

### VALOR RESIDUAL

Depois do término do período projetivo, é considerada a perpetuidade, que contempla todos os fluxos a serem gerados futuramente e os respectivos crescimentos. Geralmente, o valor residual da empresa (perpetuidade) é calculado pelo uso do modelo de crescimento constante, o qual assume que o lucro líquido crescerá perpetuamente de maneira contínua. No último ano previsto, calcula-se a perpetuidade pelo modelo de progressão geométrica, transportando-se o valor, em seguida, para o primeiro ano estimado.

## TAXA DE DESCONTO – WACC

A taxa de desconto a ser utilizada para calcular o valor presente dos rendimentos determinados no fluxo de caixa projetado representa a rentabilidade mínima exigida pelos investidores, considerando-se que a empresa será financiada parcialmente por capital próprio (o que exigirá uma rentabilidade superior à obtida em uma aplicação de risco-padrão) e parcialmente por capital de terceiros.

Essa taxa é calculada pela metodologia *Weighted Average Cost of Capital* (WACC), na qual o custo de capital é definido pela média ponderada do valor econômico dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), descrito nos quadros a seguir.

Normalmente, as taxas livres de risco são baseadas nas taxas de bônus do Tesouro Americano. Para o custo do capital próprio, utilizam-se os títulos com prazo de vinte anos, por ser um período que reflete mais proximamente o conceito de continuidade empresarial.

|                                      |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Custo do capital próprio</b>      | $Re = Rf + \text{beta} \cdot (Rm - Rf) + Rp + Rs$                                                                                                            |
| <b>Rf</b>                            | Taxa livre de risco: baseia-se na taxa de juros anual do Tesouro Americano para títulos de vinte anos, considerando a inflação estadunidense de longo prazo. |
| <b>Rm</b>                            | Risco de mercado: mede a valorização de uma carteira totalmente diversificada de ações para um período de vinte anos.                                        |
| <b>Rp</b>                            | Risco-país: representa o risco de investimento em um ativo no país em questão, em comparação a um investimento similar em um país considerado seguro.        |
| <b>Rs</b>                            | Prêmio de risco pelo tamanho: mede o quanto o tamanho da empresa a torna mais arriscada.                                                                     |
| <b>beta</b>                          | Ajusta o risco de mercado para o risco de um setor específico.                                                                                               |
| <b>beta alavancado</b>               | Ajusta o beta do setor para o risco da empresa.                                                                                                              |
| <b>Custo do capital de terceiros</b> | $Rd = \text{Custo de captação ponderado da companhia.}$                                                                                                      |
| <b>Taxa de desconto</b>              | $WACC = (Re \times We) + Rd (1 - t) \times Wd$                                                                                                               |
| <b>Re =</b>                          | Custo do capital próprio.                                                                                                                                    |
| <b>Rd =</b>                          | Custo do capital de terceiros.                                                                                                                               |
| <b>We =</b>                          | Percentual do capital próprio na estrutura de capital.                                                                                                       |
| <b>Wd =</b>                          | Percentual do capital de terceiros na estrutura de capital.                                                                                                  |
| <b>T =</b>                           | Taxa efetiva de imposto de renda e contribuição social da cia.                                                                                               |

## VALOR DA EMPRESA

O fluxo de caixa livre para a firma (FCFF) é projetado considerando-se a operação global da empresa, disponível para todos os financiadores de capital, acionistas e demais investidores. Entretanto, não são contemplados os impactos do endividamento da organização. Dessa forma, para a determinação do valor econômico, é necessária a dedução do endividamento geral com terceiros e soma do caixa disponível.

De posse desse resultado, é preciso incluir os ativos e passivos não operacionais, ou seja, aqueles que não estão consolidados nas atividades de operação da companhia, sendo acrescidos ao valor econômico encontrado.

## 7. ANÁLISE DE SETOR

O setor imobiliário abrange toda a concepção de um empreendimento, desde o desenvolvimento e a construção de imóveis até a comercialização, o financiamento e a administração. Os principais fatores que sensibilizam seu desempenho são relacionados com a *performance* econômica do país, envolvendo taxa de juros, inflação, crescimento do produto interno bruto (PIB) e do emprego, e com as políticas governamentais, como incentivos fiscais, programas de financiamento habitacional e mudanças nos regulamentos. Demanda e oferta por imóveis, desenvolvimento urbano de infraestrutura e tendências sociais são outros elementos que afetam o setor.

Os tipos de empreendimentos encontrados no mercado imobiliário podem ser classificados, principalmente, em residenciais e comerciais. Os empreendimentos residenciais incluem propriedades utilizadas para moradia, como casas, apartamentos e condomínios, disponíveis tanto para compra quanto para aluguel. Já os empreendimentos comerciais, utilizados para fins de negócios e geração de receita, abrangem edifícios corporativos, *shopping centers* e hotéis.

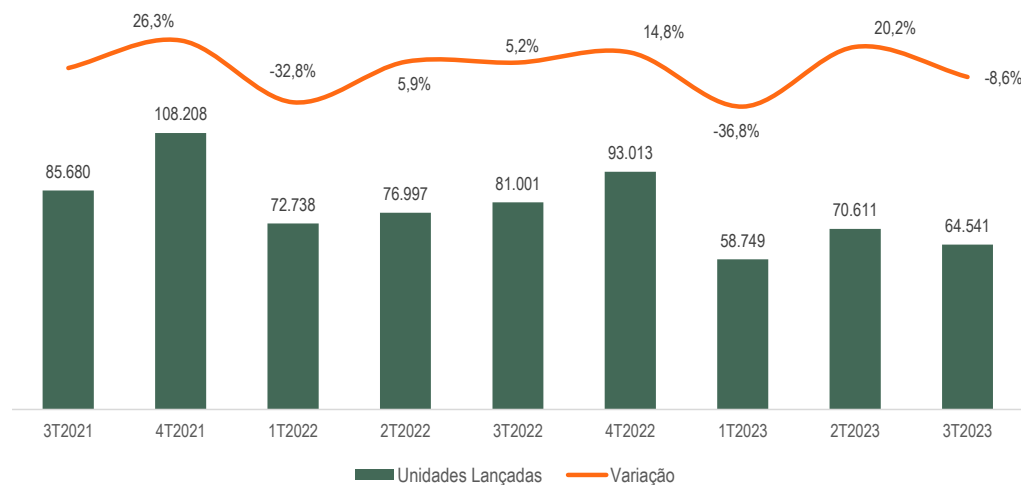
No Brasil, o setor imobiliário destinado ao público de baixa renda é impulsionado pelo programa governamental Minha Casa Minha Vida (MCMV), que oferece subsídios e condições de financiamento mais favoráveis para compra ou construção de imóveis. Em contrapartida, para o público de média e alta rendas, devido ao maior poder aquisitivo dos compradores, fatores como localização privilegiada e infraestrutura diferenciada, presentes em empreendimentos residenciais de alto padrão, como condomínios fechados, edifícios de luxo e casas de alto valor, podem influenciar o mercado imobiliário para esse grupo social.

Com base no relatório de Indicadores Imobiliários Nacionais, divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (Senai Nacional), em parceria com a Brain Inteligência Estratégica, o terceiro trimestre de 2023 revelou um crescimento nas vendas, mesmo diante de uma redução nos lançamentos. Os ajustes implementados no programa MCMV a partir de julho impactaram positivamente o mercado econômico, evidenciando uma recuperação. Nesse período, 46% das unidades lançadas foram atribuídas ao programa MCMV, o que corresponde a uma variação significativa em relação aos 31% do trimestre anterior.

A oferta final apresentou uma diminuição na quantidade de unidades disponíveis. No segundo trimestre de 2023, havia um total de 290.800 unidades disponíveis. No entanto, no terceiro trimestre, houve uma queda de 6,4%, resultando em 272.145 unidades disponíveis.

No segundo trimestre de 2023, foram lançadas 70.611 novas unidades residenciais, enquanto foram registradas 64.541 unidades no terceiro trimestre, representando um declínio de 8,6%. Além disso, todas as regiões do país apresentaram queda nos lançamentos. Em comparação com o mesmo período de 2022, o decréscimo foi de 20,3%. A quantidade histórica de unidades lançadas por trimestre e o percentual de variação entre os períodos são demonstrados no gráfico a seguir.

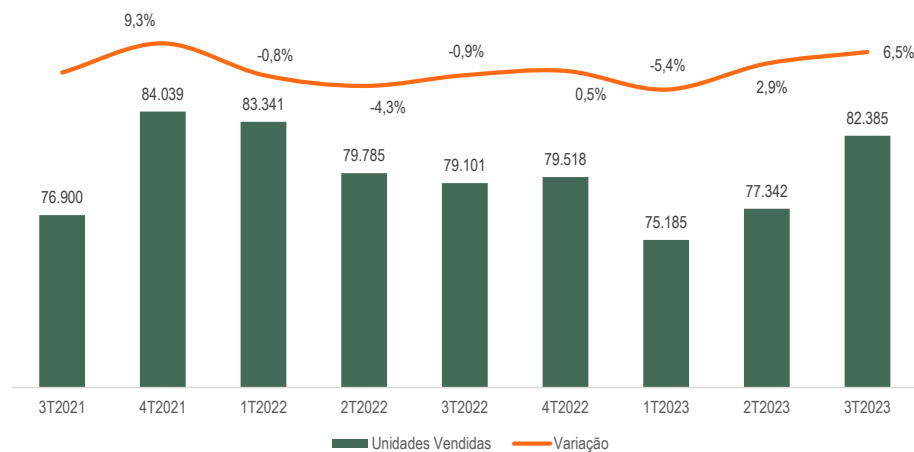
### Lançamentos Trimestrais - Unidades Residenciais



Fonte: CBIC.

No que se refere às vendas, no terceiro trimestre de 2023, houve uma elevação de 6,5% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 4,2% em comparação ao mesmo período de 2022. Todas as regiões do país, com exceção do Sul, que evidenciou pequena queda, registraram crescimento em relação ao período anterior. O gráfico abaixo demonstra um histórico das unidades residenciais vendidas por trimestre e o índice de variação entre os períodos.

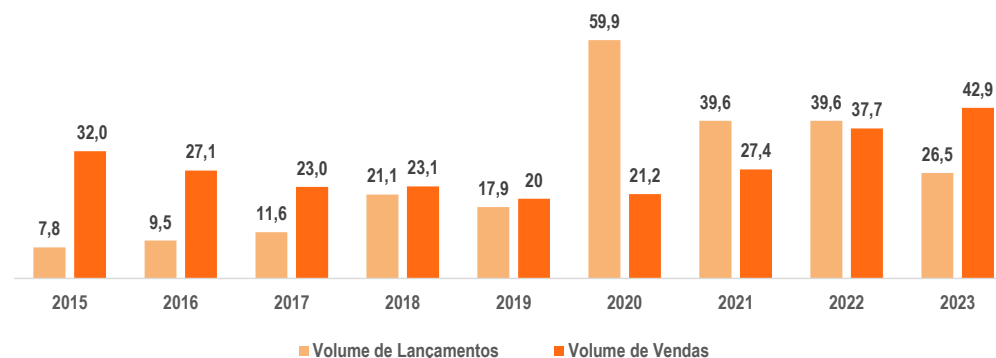
### Vendas Trimestrais - Unidades Residenciais



Fonte: CBIC.

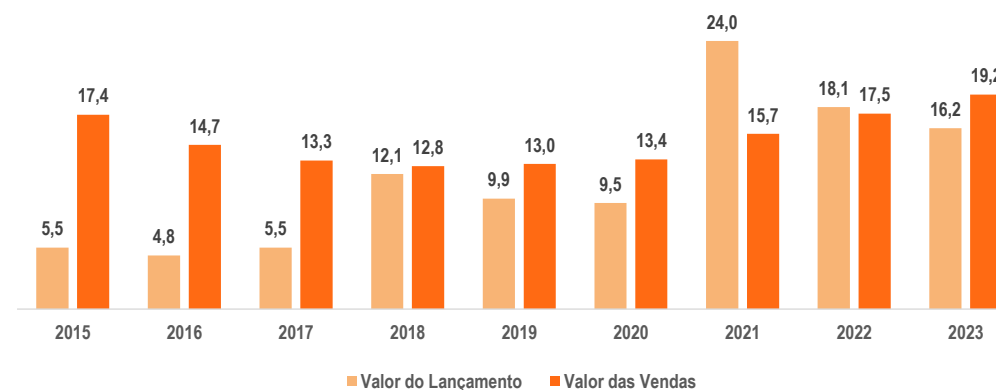
A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), divulgou um relatório a respeito dos indicadores do mercado imobiliário referentes a agosto de 2023. De acordo com a pesquisa, considerando o acumulado de 2023 até agosto, os indicadores do setor de imóveis de médio a alto padrão (MAP) apresentaram resultados mistos. Apesar da queda de 46,9% no lançamento de unidades, foram observados um aumento de 23,4% nas vendas e uma expressiva alta de 118,8% nas entregas, considerando-se o mesmo período do ano anterior. Os dados referentes ao histórico do volume e do preço de venda de imóveis MAP constam nos gráficos a seguir.

**Evolução Anual de Vendas e Lançamentos MAP - Volume**  
(em mil unidades)



Fonte: ABRAINC|FIPE.

**Evolução Anual de Vendas e Lançamentos MAP - Valor**  
(R\$ bilhões)



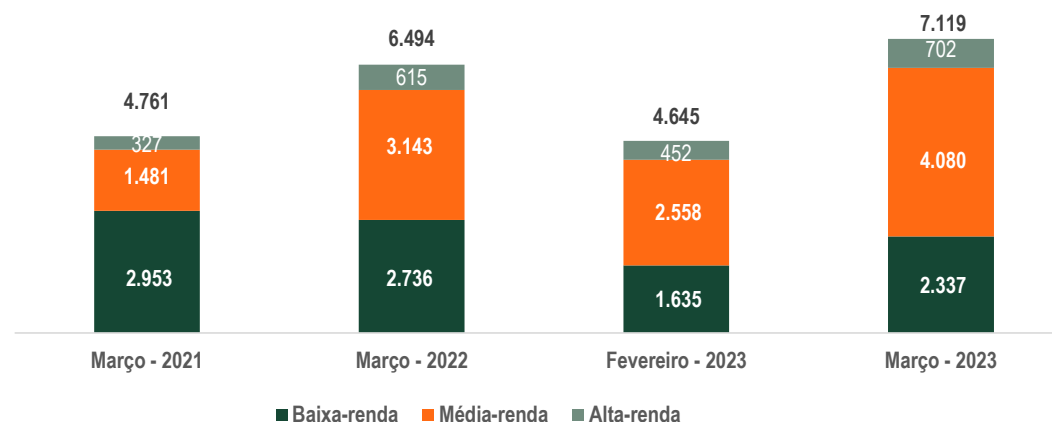
Fonte: ABRAINC|FIPE.



De acordo com o “*The Blueprint*”, relatório divulgado pelo Credit Suisse a respeito dos indicadores do mercado imobiliário no Brasil em 2023, o preço dos imóveis registrou elevação em várias cidades brasileiras, podendo-se destacar as cidades de Curitiba e Porto Alegre, com altas de 16% e 15%, respectivamente. São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte também registraram crescimento no valor dos imóveis, com percentuais de 14%, 12% e 12%, respectivamente, em comparação com 2022.

Abaixo, é apresentado um gráfico que demonstra as vendas de unidades residenciais em São Paulo. As residências podem ser classificadas em três categorias: baixa, média e alta renda. Considera-se que as residências de baixa renda têm valores inferiores a R\$ 240 mil/unidade, enquanto as de média renda estão na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 1 milhão. Por fim, as residências de alta renda são aquelas com valores superiores a R\$ 1 milhão.

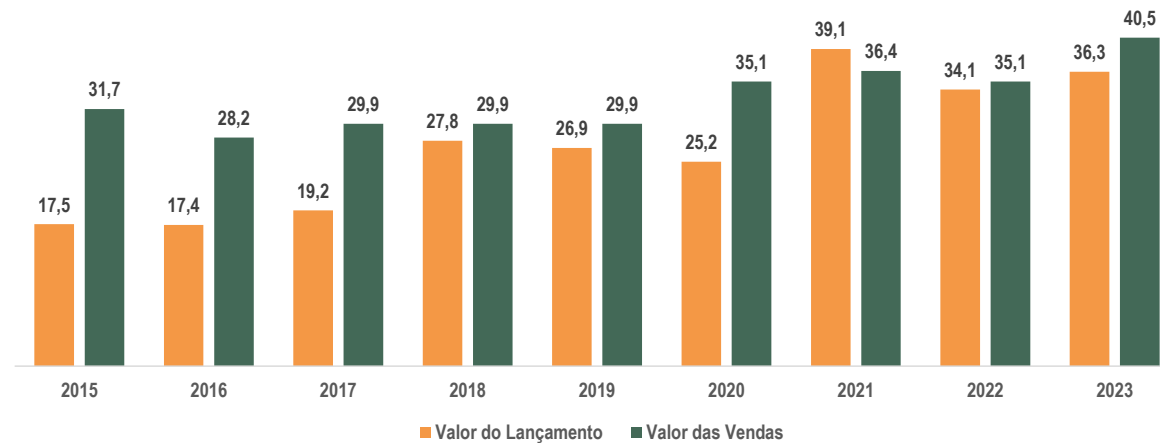
### Vendas de Unidades Residenciais em São Paulo



Fonte: Secovi-SP.

O gráfico a seguir exibe o histórico do valor total de vendas, em termos reais, em todos os segmentos do mercado imobiliário no Brasil, no período de 2015 a 2023, com dados fornecidos pela ABRAINC.

### Evolução Anual do Valor Total de Vendas e Lançamentos (R\$ bilhões)



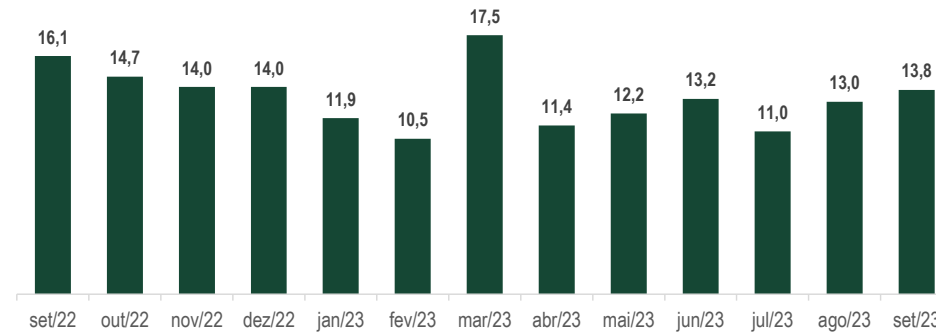
Fonte: ABRAINC|FIPE.

Em março de 2023, de acordo com o relatório do Credit Suisse, houve um expressivo aumento na originação de crédito hipotecário. Em relação ao ano anterior, esse crédito aumentou em 18%, totalizando R\$ 17 bilhões. Comparado a fevereiro, o crescimento foi ainda mais significativo, alcançando 66%. A Caixa Econômica Federal também registrou um aumento notável de 28% em relação ao ano anterior, totalizando R\$ 10 bilhões em créditos hipotecários. Isso fez com que a participação de mercado do banco federal aumentasse de 49% (fevereiro) para 59%, superando a média histórica de 42%.

Ainda segundo o Credit Suisse, durante o período de 12 meses, os empréstimos para construção aumentaram 3% em relação ao ano anterior. Por outro lado, os empréstimos para aquisição de imóveis tiveram uma redução de 14%. Esse declínio pode ser atribuído à percepção dos bancos de um menor risco de crédito para os construtores em comparação com os compradores de imóveis.

Em setembro de 2023, as contas de poupança registraram uma captação líquida negativa de R\$ 5,6 bilhões, de tal forma que, em 2023, a poupança apresentou desempenho negativo em todos os meses, com exceção de junho. No entanto, os rendimentos creditados mensalmente nas contas de poupança compensam parcialmente as perdas registradas na captação líquida. Sendo assim, o saldo final das contas de poupança chegou a R\$ 734 bilhões, representando uma redução de 3,0% em comparação com setembro de 2022. A seguir, apresenta-se um gráfico a respeito dos financiamentos realizados com os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o qual permite o uso de fundos de poupança para conceder empréstimos hipotecários.

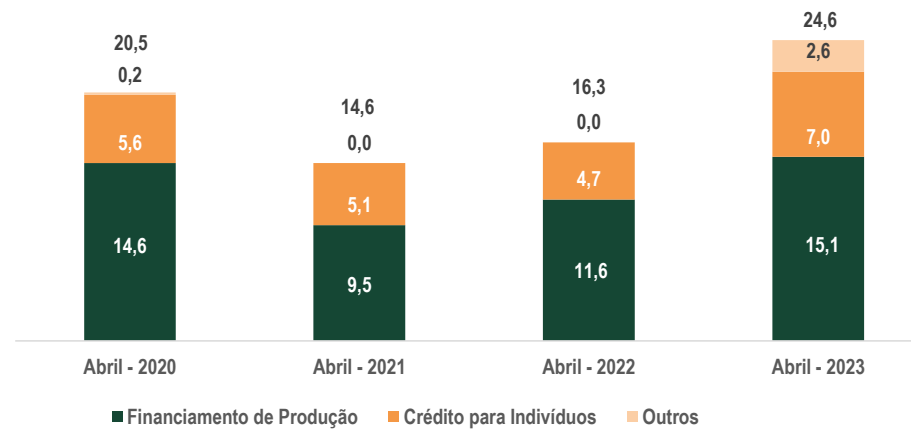
### Financiamento Imobiliário - SBPE (R\$ bilhões)



Fonte: ABECIP.

O gráfico abaixo demonstra o histórico de empréstimos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) destinados ao financiamento da produção de imóveis por grandes compradores, bem como a concessão de créditos do FGTS para pequenos compradores de imóveis.

### Concessão de Empréstimo - FGTS (R\$ bilhões)



Fonte: FGTS.

No que se refere aos custos de construção, o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) registrou um aumento de 0,24% em agosto de 2023, percentual superior ao registrado no mês anterior. No acumulado do ano, a alta é de 2,5% e de 3,06% em 12 meses. O índice registrou diminuição de 0,07% nos custos de materiais, equipamentos e serviços e elevação de 0,71% nos custos de mão de obra.

Consoante o Indicador de Confiança no Setor Imobiliário Residencial, um levantamento conduzido pela ABRAINC em colaboração com a Deloitte no terceiro trimestre de 2023, a procura por imóveis de médio e alto padrão registrou 1,90 ponto, sinalizando uma estabilidade na demanda. Já em relação às expectativas de venda de imóveis residenciais para os próximos 12 meses, o indicador alcançou 2,95 pontos, apontando para um forte aumento. Similarmente, os preços dos imóveis residenciais atingiram 2,84 pontos, indicando um crescimento expressivo.

De acordo com a CBIC, a insegurança dos incorporadores em investimentos privados é resultado de fatores como a alta taxa de juros, a escassez e o encarecimento de recursos do SBPE para o financiamento, da necessidade de revisão das regulações dos recursos do FGTS e da adequação dos subsídios.

Além disso, os dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) mostram que, historicamente, os tomadores de empréstimos de média e alta rendas estão mais expostos à flutuação das taxas de juros do que o segmento de baixa renda, que se beneficia de taxas fixas. Desse modo, em períodos de taxas elevadas, segmentos de média e alta rendas sofrem impactos mais significativos, resultando em uma redução no número de imóveis financiados e uma perda de participação em relação aos segmentos de baixa renda.

## 8. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

### PREMISSAS PARA PROJEÇÃO FINANCEIRA

No presente Relatório, utilizamos a metodologia do fluxo de caixa descontado para a determinação do valor econômico por ação de ALPHAVILLE.

A modelagem econômico-financeira foi conduzida de forma a demonstrar a capacidade de geração de caixa da companhia no intervalo de tempo considerado. Basicamente, foram utilizadas as informações já citadas.

As projeções foram realizadas para o período julgado necessário, sob plenas condições operacionais e administrativas, com as premissas listadas a seguir.

- O fluxo de caixa livre foi projetado analiticamente para um período de 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses, de outubro de 2023 até 2042, e considerou-se a perpetuidade após 2042, com crescimento nominal de 3,5%.
- O ano fiscal de 01 de janeiro até 31 de dezembro foi considerado para o período anual.
- A convenção de meio ano (*mid-year convention*) foi levada em conta para o cálculo do valor presente, ou seja, considera-se que os fluxos de caixa são gerados linearmente ao longo do ano e que, portanto, a metade do ano (*mid-year point*) representa o ponto médio de geração de caixa da companhia.
- O fluxo foi projetado em moeda corrente, e o valor presente foi calculado com taxa de desconto nominal (considerando a inflação).
- Os valores foram expressos em milhares de reais, a não ser quando indicada medida diferente.
- O balanço patrimonial consolidado em 30 de setembro de 2023 foi utilizado como referência para a previsão dos resultados nos exercícios futuros da empresa.
- Tal metodologia de segregação entre “Orgânicos” e “Novos projetos” foi utilizada com o objetivo de aplicar a melhor mensuração de risco para cada fluxo de caixa separadamente. Reforçamos, contudo, que o valor final encontrado considera a ALPHAVILLE de forma consolidada.

No Anexo 1 deste Laudo, apresentamos detalhadamente a modelagem econômico-financeira, cujas projeções operacionais foram baseadas no desempenho histórico e nas estimativas gerenciais de ALPHAVILLE.

## VALOR FINAL ENCONTRADO

Conforme os estudos realizados pela APSIS na data-base, concluímos o seguinte valor econômico por ação para ALPHAVILLE:

| VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.                                           |                  |                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO                                             | 156.680          | 154.816            | 152.991          |
| VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS                                             | 915.372          | 904.970            | 894.759          |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Enterprise Value)</b> | <b>1.072.052</b> | <b>1.059.786</b>   | <b>1.047.750</b> |
| CAIXA LÍQUIDO                                                                | (1.018.311)      | <b>(1.018.311)</b> | (1.018.311)      |
| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS                                             | 85.488           | <b>85.488</b>      | 85.488           |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Equity Value)</b>       | <b>139.228</b>   | <b>126.963</b>     | <b>114.927</b>   |
| QUANTIDADES DE AÇÕES                                                         | 28.615.508       |                    |                  |
| <b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>                                        | <b>4,87</b>      | <b>4,44</b>        | <b>4,02</b>      |

## 9. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor econômico por ação de ALPHAVILLE é de R\$ 4,44 mil (quatro reais e quarenta e quatro centavos).

O presente trabalho de consultoria não levou em consideração a avaliação do potencial em ASG (ambiental, social e governança) dos ativos analisados. Os impactos negativos e positivos de ASG para a sociedade podem ser avaliados em laudo independente, a ser contratado exclusivamente com essa finalidade, mediante aplicação de metodologia própria.

O Laudo de Avaliação AP-01148/23-01 foi elaborado pela APSIS (CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052), empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus consultores, os quais estão à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2023.

**BRUNO  
GRAVINA**

**BOTTINO:1333  
6187788**

Diretor

Assinado de forma  
digital por BRUNO  
GRAVINA  
BOTTINO:13336187788  
Dados: 2023.12.06  
12:24:02 -03'00'

**RODRIGO  
MENNA  
BARRETO**

**AMIL:1178750671  
1**

Projetos

Assinado de forma  
digital por RODRIGO  
MENNA BARRETO  
AMIL:11787506711  
Dados: 2023.12.06  
12:23:30 -03'00'

## 10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Cálculos avaliatórios
2. Glossário





# ANEXO 1

## PREMISSAS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)

A ROB de ALPHAVILLE é composta pela receita atribuída aos loteamentos comercializados pela companhia, segregados entre: *Concluded Projects*, *On-Going Projects*, *On-Going (Advance)*, *4-4Q Projects* e *New Projects*. Como pode ser observado nos gráficos a seguir, assim como nos Anexos 1B e 1C e em todo o seu detalhamento, a projeção foi apartada entre dois grandes grupos: “Orgânicos” e “Novos projetos”. No primeiro grupo, estão contempladas as receitas de projetos em processo avançado de construção e venda de lotes – *Concluded*, *On-Going*, *On-Going (Advance)* – e de projetos com lançamento e comercialização programados para início ainda em 2023, no caso da linha de *4-4Q 2023 Projects*. No segundo grupo, foram considerados os novos projetos que têm estimativa de início de comercialização e grandes avanços nas obras a partir do ano de 2024, seguindo com novos lançamentos até 2042. As premissas utilizadas estão em linha com as expectativas do mercado, obtidas por meio de diversos relatórios mercadológicos, análise do setor e de empresas comparáveis, premissas da própria administração, bem como dados históricos fornecidos pela companhia, e estão descritas a seguir:

### RECEITA - ORGÂNICOS

- **Concluded Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 95%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 24 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 2.771 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.
- **On-Going Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 80%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 107 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 337 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.
- **On-Going (Advance)** – Refere-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão com seu percentual de construção acima de 70%, aproximadamente, e ainda com um valor de R\$ 342 MM VGV %AVLL para a finalização da comercialização de empreendimentos, que representam um total de R\$ 1.479 MM VGV %AVLL. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, as receitas de juros atrelados à venda, as receitas/despesas de valores retidos após distratos, além de receitas geradas pelo efeito inflacionário relacionado com os distratos, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada

conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.

- **4-4Q 2023 Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão em processo de construção e têm datas de finalização e início de comercialização a partir do quarto trimestre do ano de 2023. São previstos lançamentos, para esse período, de empreendimentos que representam um valor total de R\$ 615 MM VGV %AVLL até o fim de 2023. Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, além de receitas provenientes do efeito inflacionário relacionado com os distratos projetados, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1B deste Laudo de Avaliação.

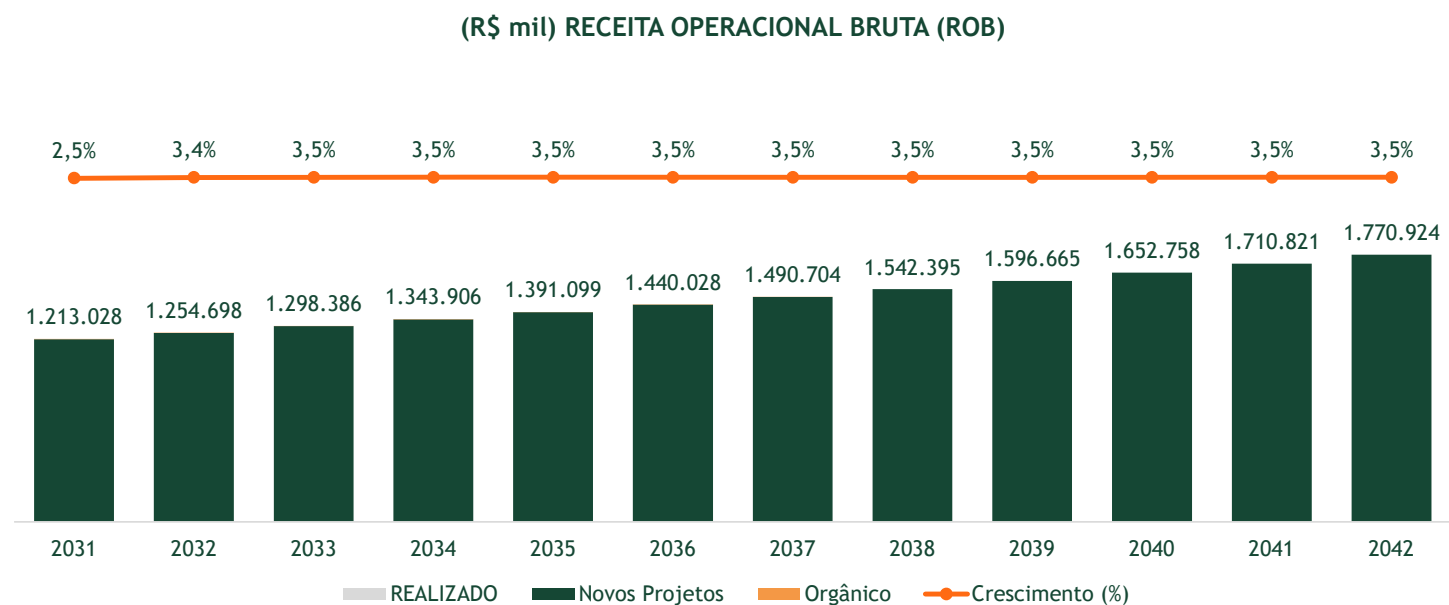
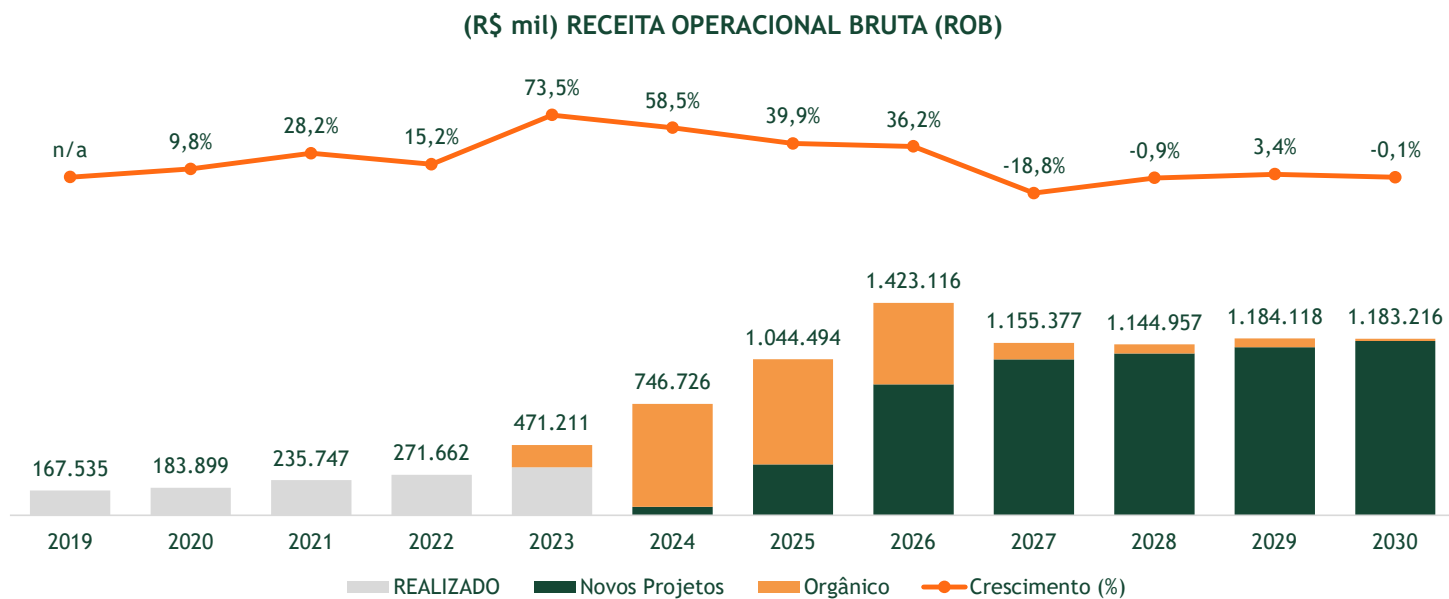
## RECEITA – NOVOS PROJETOS

- **New Projects** – Referem-se às receitas geradas na comercialização de loteamentos que estão em processo de construção e têm datas de finalização e início de comercialização previstas para 2024. São esperados para 2024 lançamentos de empreendimentos que representam um valor total de R\$ 983 MM VGV %AVLL, sendo reajustado anualmente, até a perpetuidade, pela inflação de longo prazo balizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen) na data-base do Relatório (3,5%). Nesta linha de negócios, são projetadas as receitas geradas pela comercialização de unidades, além de receitas provenientes do efeito inflacionário relacionado com os distratos projetados, uma vez que o ativo retorna para a ALPHAVILLE pelo valor original de venda e é comercializado novamente por um valor atualizado. A projeção foi realizada conforme dados históricos da companhia, bem como a base de dados referente às unidades do subgrupo de SPEs em questão. Tal detalhamento pode ser visto no Anexo 1C deste Laudo de Avaliação.

## DEMAIS RECEITAS OPERACIONAIS

- **NPV Adjustments** – Considerada na projeção do grupo orgânico, esta linha compreende as receitas geradas pelo recebimento de saldo a receber referente à venda de loteamentos e a respectiva atualização a valor presente dos saldos previamente registrados. A projeção dessas receitas até 2024 foi baseada na variação anual da conta de ajuste a valor presente, contida no “contas a receber” da companhia, até o esgotamento de unidades que estão sujeitas a tal ajuste. A variação da conta contábil citada fundamenta-se no histórico da companhia.
- **Cancellation Provision** – Considerada na projeção do grupo orgânico, esta linha compreende as receitas geradas pelos cancelamentos de venda de loteamentos e, com isso, o recebimento parcial de valores após tais cancelamentos. A projeção dessas receitas até 2027 foi baseada na variação anual da conta de inadimplência bruta, contida no “contas a receber” da companhia. A variação da conta contábil citada fundamenta-se no histórico da companhia.
- **Services** – Esta linha refere-se às receitas geradas pelos serviços acessórios prestados pela companhia ao longo da construção e do estabelecimento dos loteamentos. Sua projeção acompanha, principalmente, a evolução das obras e os lançamentos da empresa. Portanto, foi projetado o percentual de 0,7% sobre a receita de vendas de unidades, estimado pela administração de ALPHAVILLE após análise da *performance* histórica desta linha de receita nas demonstrações financeiras da organização.

Os gráficos a seguir apresentam a evolução da ROB no período projetivo considerado.



## DEDUÇÕES/TRIBUTOS SOBRE AS RECEITAS BRUTAS

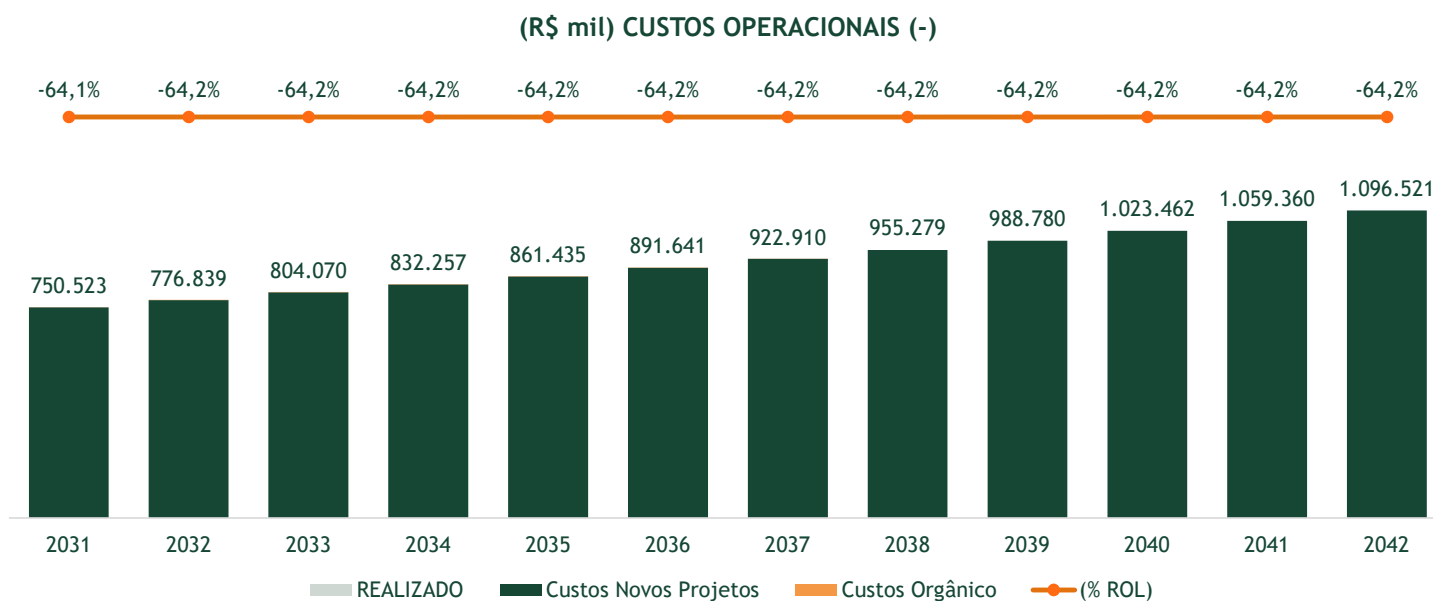
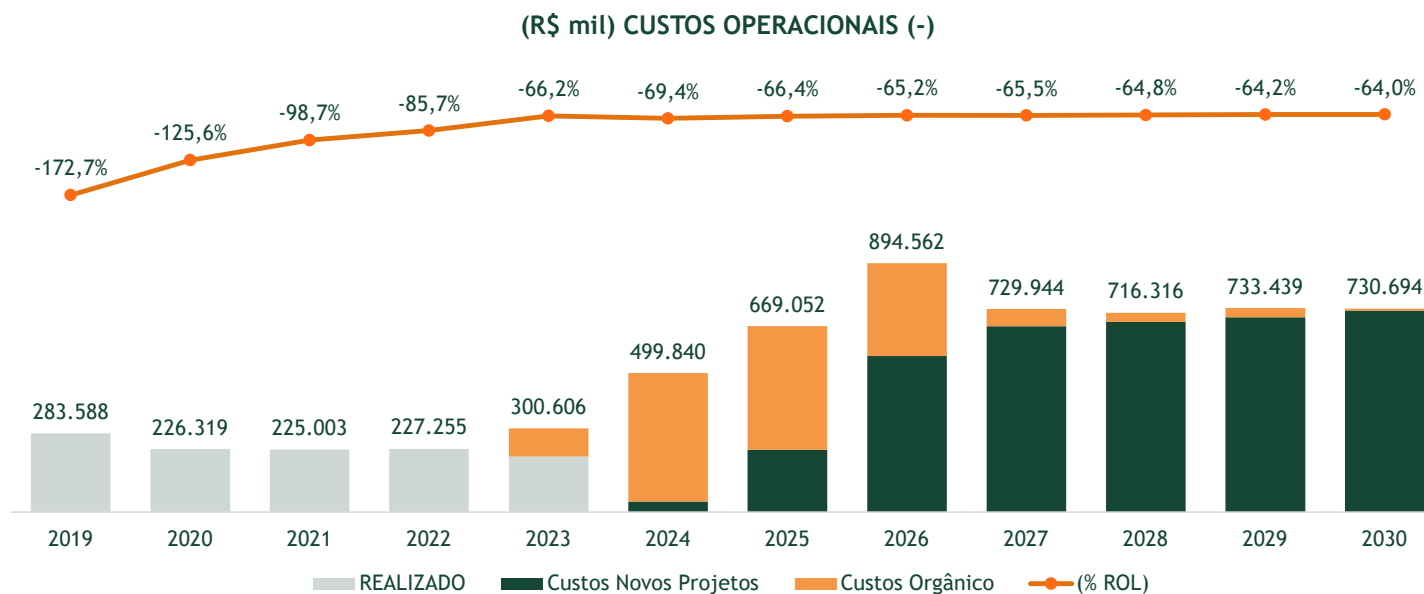
As deduções sobre a receita são compostas pelos impostos sobre a comercialização de lotes imobiliários. Foram consideradas as alíquotas fixas de 0,65% de PIS e 3,00% de COFINS sobre a ROB de ALPHAVILLE.

## CUSTOS OPERACIONAIS

Os custos atribuíveis à operação de ALPHAVILLE foram projetados de acordo com as expectativas da administração, e as premissas utilizadas para a projeção dos custos podem ser conferidas abaixo.

- **Costs** – Representam todos os custos de construção e são segregados de acordo com cada linha de receita de projetos já descrita anteriormente. A projeção considerou os dispêndios necessários conforme a progressão das obras, os quais decaem ao passo que são atingidas as etapas finais das construções. Para o período de outubro a dezembro de 2023, os custos alcançam R\$ 85.293 mil, representando o percentual de 59,0% sobre a receita operacional líquida (ROL). Os custos dos projetos "Orgânicos" decaem gradativamente e zeram após 2030, último ano previsto para conclusão de todos os projetos em andamento. Já os custos de "Novos projetos" são projetados a partir de 2024 e representam a totalidade dos custos de construção de ALPHAVILLE após 2030.
- **Inventory & Fixes Costs (IPTU)** – São compostos pelos custos fixos associados à manutenção e ao pagamento de impostos de lotes comercializáveis. Foram projetados considerando-se o dispêndio de R\$ 10.753 mil para o período de outubro a dezembro de 2023 e representam o percentual de 20,8% sobre a soma de todos os lotes comercializáveis em estoque por toda a projeção. Em 2024, somam-se os custos referentes a "Novos projetos", seguindo-se a mesma premissa descrita anteriormente.
- **Cancellation Provision Cost** – Representam os custos de provisão para distratos e somam, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 3.450 mil, decaindo gradativamente até zerarem em 2028.
- **Provisions (Warranty)** – Referem-se às provisões de garantia e foram projetadas considerando-se o percentual de 1,5% de todos os custos associados às vendas de lotes.

Os gráficos a seguir apresentam a projeção dos custos operacionais.

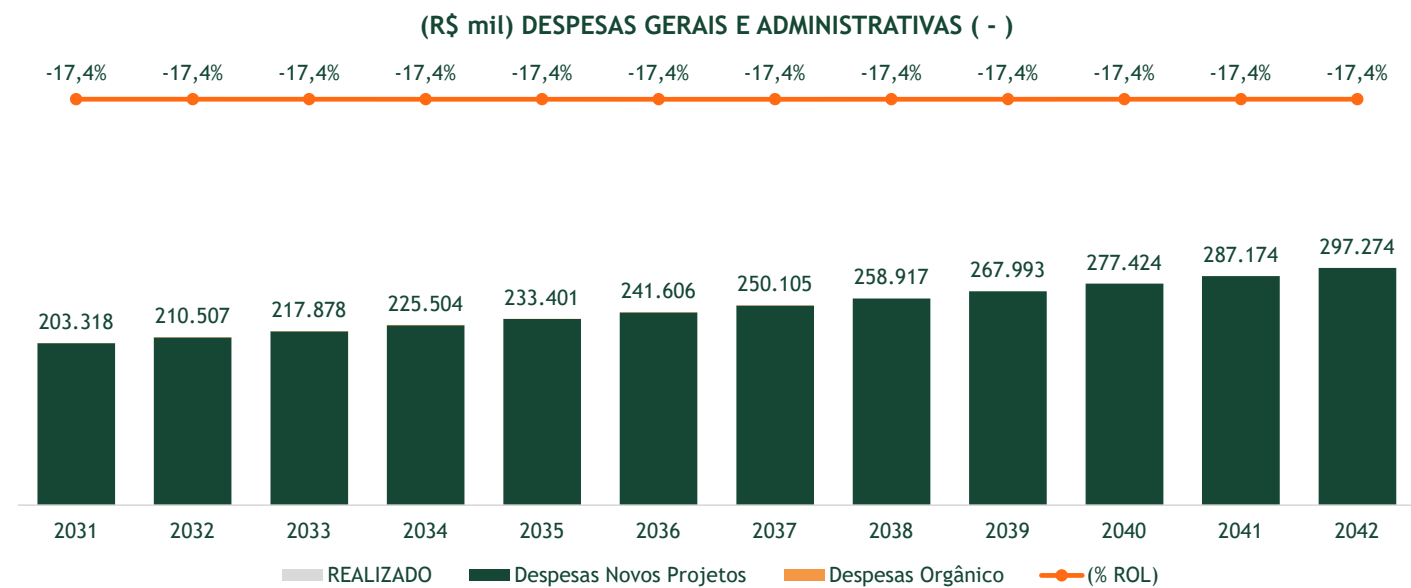
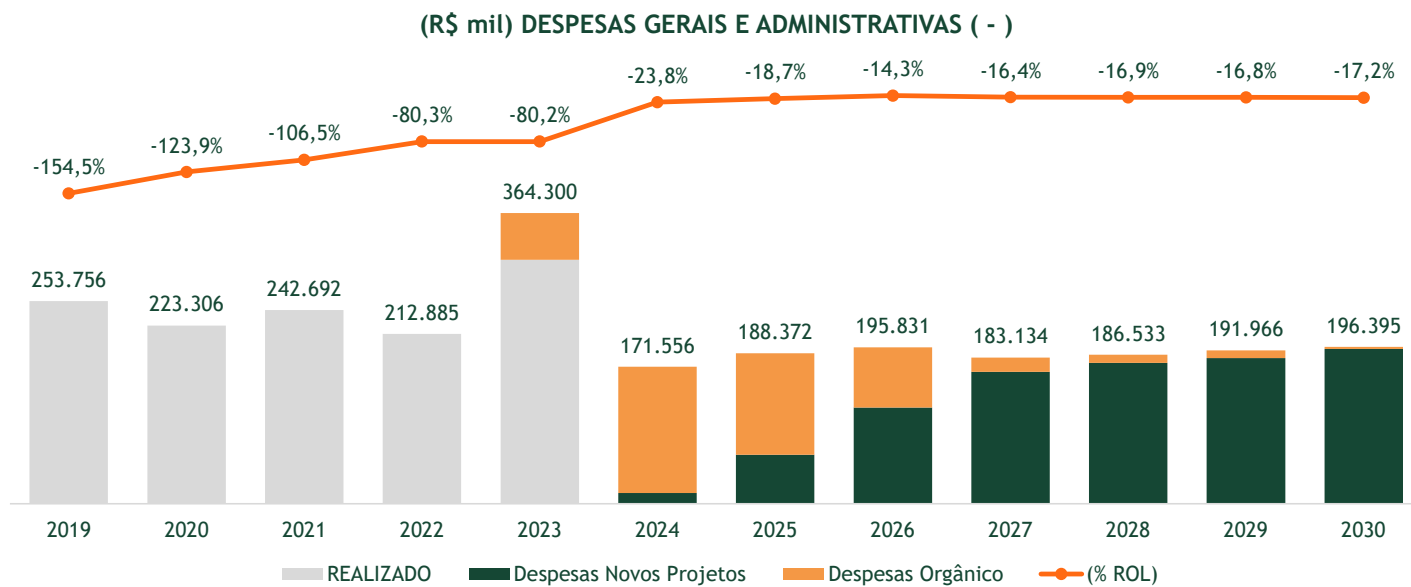


## DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas atribuíveis à operação de ALPHAVILLE foram projetadas de acordo com as expectativas da administração, e as premissas utilizadas para a projeção das despesas podem ser conferidas abaixo.

- **Selling Expenses** – Compreendem os esforços comerciais destinados à promoção e à comercialização dos lotes. As despesas de vendas relacionadas com o grupo de receitas orgânicas foram projetadas considerando-se o valor de R\$ 18.741 mil para o período de outubro a dezembro de 2023 e representam, ao longo de toda a projeção, o percentual de 6,5% sobre todas as vendas brutas de lotes. A partir de 2024, as despesas de vendas de origem em “Novos projetos” foram projetadas considerando-se os mesmos percentuais observados na projeção das mesmas despesas do “Orgânico” e representam 8,0% sobre a ROL em 2024, decaindo e estabilizando-se no patamar de 6,8% a partir de 2027.
- **G&A Expenses** – Esta linha de despesas é composta por despesas gerais e administrativas da companhia. Foram projetadas nos grupos de receitas “Orgânico” e “Novos projetos” como despesas fixas, somando, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 14.443 mil e são reajustadas anualmente à taxa de 3,5%, que corresponde à expectativa de inflação de longo prazo do Banco Central. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos “Novos projetos”, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Compensation** – Refere-se às despesas de compensação, projetadas como despesas variáveis, adicionando-se o percentual fixo de 31,2% sobre as despesas gerais e administrativas descritas anteriormente, de acordo com o histórico e as expectativas de ALPHAVILLE. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos “Novos projetos”, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Other Income/Expenses** – Esta linha de despesas é composta por outras despesas ou receitas referentes à operação da companhia. Foram projetadas no grupo de receitas “Orgânicos” e “Novos projetos” como despesas fixas, somando, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 3.730 mil e são reajustadas anualmente à taxa de 3,5%, que corresponde à expectativa de inflação de longo prazo do Banco Central. Tais despesas foram distribuídas de acordo com a representatividade da ROL de “Orgânicos” e “Novos projetos”, ou seja, diminuem conforme as receitas orgânicas projetadas, tendendo ao fim, e aumentam de acordo com o desenvolvimento e o reconhecimento de receita dos novos projetos, como pode ser visto nos Anexos 1B e 1C deste Laudo de Avaliação.
- **Provision (Litigation)** – Refere-se às despesas com provisões, projetadas considerando-se o percentual histórico de 1,3% de litígios sobre os lançamentos observados em 2019 e acrescidos de R\$ 58.600 mil em relação ao pagamento de provisões, sendo este último diluído proporcionalmente pelos quatro primeiros períodos projetados, conforme histórico realizado e expectativas da companhia. Essas despesas somam, no período de outubro a dezembro de 2023, R\$ 8.371 mil. A partir de 2024, as despesas de origem em “Novos projetos” foram projetadas considerando-se os mesmos percentuais observados na projeção das mesmas despesas do “Orgânico” e representam 3,5% sobre a ROL em 2024, decaindo e estabilizando-se em 1,2% a partir de 2028.

Os gráficos a seguir apresentam a projeção das despesas operacionais.





## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social de ALPHAVILLE foram projetados considerando-se o regime de tributação de lucro presumido, conforme facultado pela legislação tributária para as controladas (SPEs) que em conjunto compõem a operação da companhia, dado que os lançamentos e a comercialização dos loteamentos acontecem por meio dessas subsidiárias. Sendo assim, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é o lucro estimado apurado às razões de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplicam as alíquotas nominais dos correspondentes imposto e contribuição.

## DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

As taxas de depreciação e amortização utilizadas foram calculadas conforme a composição do ativo imobilizado e do ativo intangível contabilizados no balanço da companhia na data-base, como mostram as tabelas a seguir.

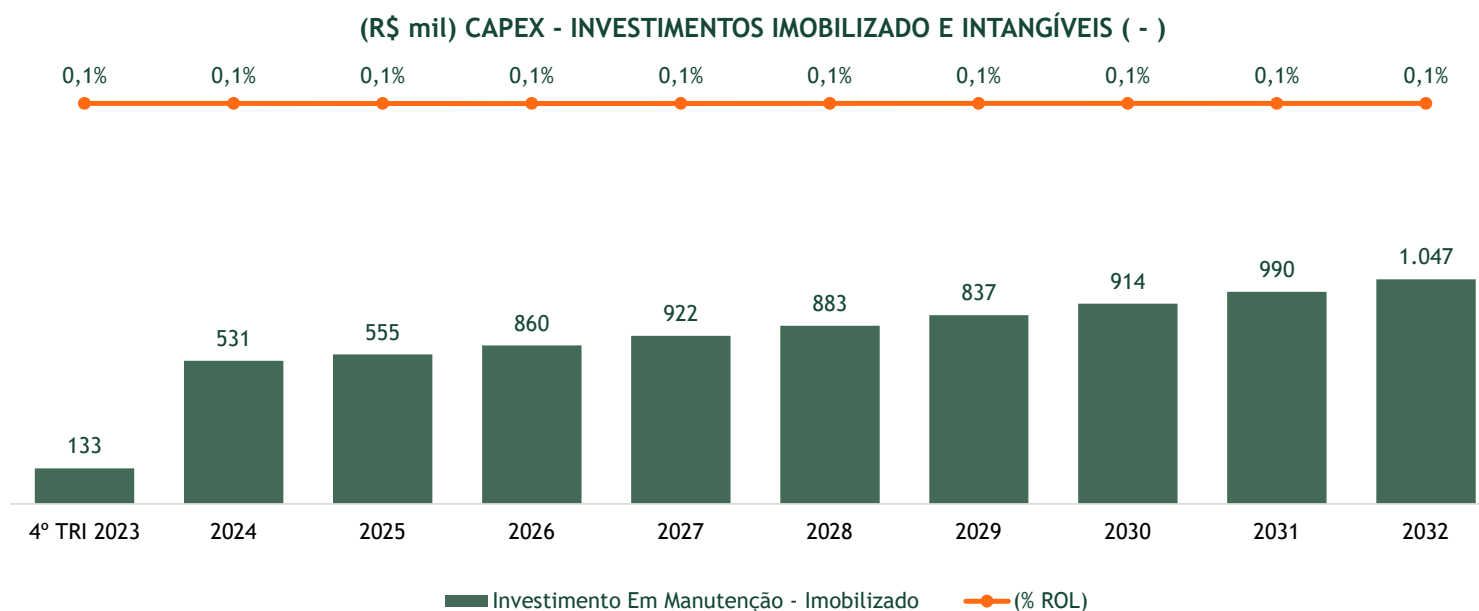
| CLASSES                                            | IMOBILIZADO ORIGINAL<br>(R\$ mil) | DEPRECIÇÃO ACUMULADA<br>(R\$ mil) | IMOBILIZADO RESIDUAL<br>(R\$ mil) | TAXA DE DEPRECIÇÃO |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Hardwares                                          | 425                               | (27)                              | 398                               | 20%                |
| Veículos                                           | 110                               | (110)                             | (0)                               | 20%                |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 454                               | (49)                              | 405                               | 25%                |
| Móveis e utensílios                                | 4                                 | (3)                               | 1                                 | 10%                |
| Máquinas e equipamentos                            | 73                                | (11)                              | 62                                | 10%                |
| Imóveis e instalações                              | 7.556                             | (956)                             | 6.600                             | 4%                 |
| <b>Taxa de Depreciação Média Ponderada</b>         | <b>8.622</b>                      | <b>(1.156)</b>                    | <b>7.466</b>                      | <b>6,2%</b>        |

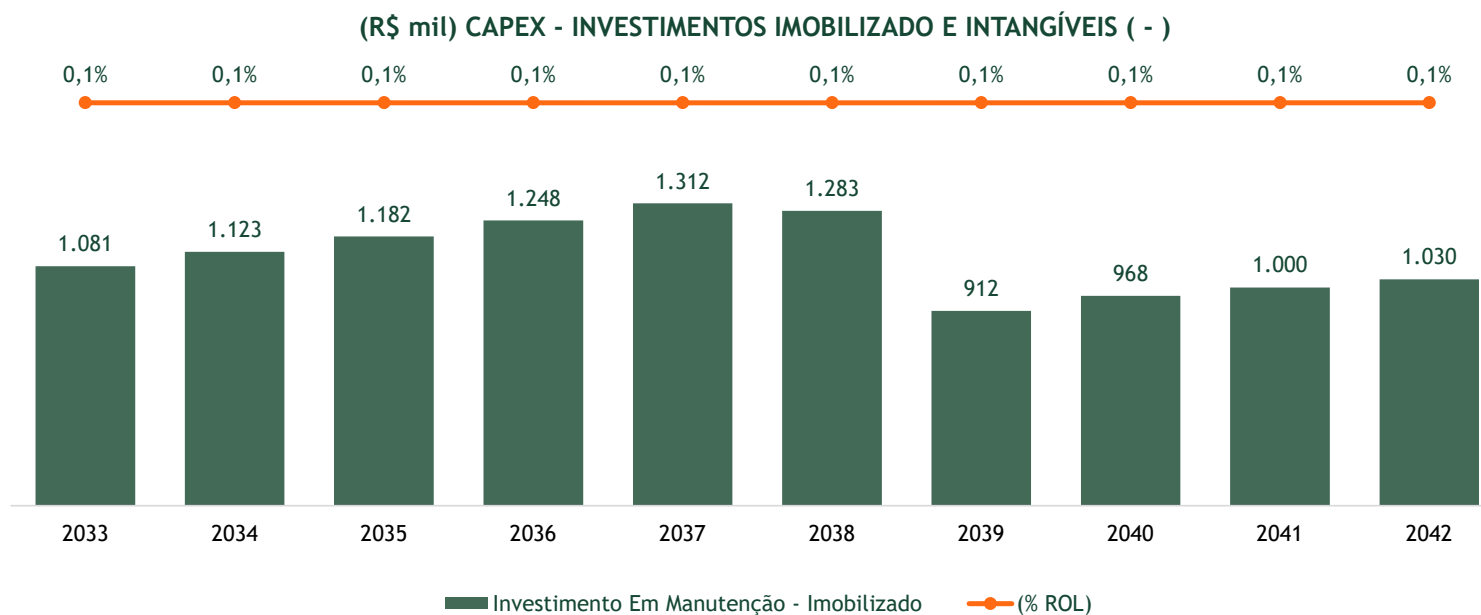
| CLASSES                                    | INTANGÍVEL ORIGINAL<br>(R\$ mil) | AMORTIZAÇÃO ACUMULADA<br>(R\$ mil) | INTANGÍVEL RESIDUAL<br>(R\$ mil) | TAXA DE AMORTIZAÇÃO |
|--------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Software                                   | 1.357                            | (336)                              | 1.020                            | 20%                 |
| Marca                                      | 420.000                          | -                                  | 420.000                          | 0%                  |
| <b>Taxa de Amortização Média Ponderada</b> | <b>1.357</b>                     | <b>(336)</b>                       | <b>1.020</b>                     | <b>20,0%</b>        |

## CAPEX

O investimento de ALPHAVILLE foi projetado considerando-se a necessidade de reposição do imobilizado e do intangível para que haja a continuidade operacional da companhia. Dessa forma, foi adotado como premissa o reinvestimento da depreciação do período anterior. Cabe ressaltar que, nesta projeção, não há dispêndios relacionados a construção e lançamentos de novos loteamentos, e, sim, exclusivamente à manutenção do ativo imobilizado de ALPHAVILLE, utilizado na operação administrativa da empresa.

A projeção de investimento em imobilizado pode ser analisada nos gráficos a seguir.





## CAPITAL DE GIRO

A variação do capital de giro foi calculada considerando-se os dias históricos performados pela companhia, bem como suas expectativas relacionadas com as alterações de política de seus novos projetos ao longo da projeção. O racional e os *drivers* considerados ao longo do período projetado podem ser visualizados nos Anexos 1B e 1C deste Laudo.

## DETERMINAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO (ORGÂNICO)

A taxa de desconto foi calculada pela metodologia WACC, em que o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), conforme a tabela abaixo.

| ESTRUTURA DE CAPITAL                  |              |
|---------------------------------------|--------------|
| EQUITY / PRÓPRIO                      | 80%          |
| DEBT / TERCEIROS                      | 20%          |
| EQUITY + DEBT                         | 100%         |
| INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA          | 2,0%         |
| INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA         | 3,5%         |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              |              |
| TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)              | 2,4%         |
| BETA d                                | 0,68         |
| BETA r                                | 0,86         |
| PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)             | 6,4%         |
| PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)                | 3,1%         |
| RISCO-BRASIL                          | 2,9%         |
| RISCO ESPECÍFICO                      | 1,0%         |
| <b>Ke Nominal em US\$ ( = )</b>       | <b>14,8%</b> |
| <b>Ke Nominal em R\$ ( = )</b>        | <b>16,5%</b> |
| CUSTO DA DÍVIDA                       |              |
| Kd NOMINAL EM R\$ ( = )               | 14,2%        |
| WACC                                  |              |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              | 16,5%        |
| CUSTO DA DÍVIDA                       | 14,2%        |
| <b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL ( = )</b> | <b>16,0%</b> |

As principais premissas adotadas para a definição da taxa de desconto estão listadas a seguir.

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na média aritmética das companhias comparáveis selecionadas para a amostra do Beta.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (*Federal Reserve*) entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: [http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield\\_historical.shtml](http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield_historical.shtml).
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 05 (cinco) anos, do setor de construção civil, em que a ALPHAVILLE está inserida. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados da S&P Capital IQ.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital da empresa<sup>1</sup>.
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre SP500 e US T-Bond 20 anos. Fonte: Supply Side.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: *2032 Valuation Handbook: Guide do Cost Capital*. Chicago: LLC, 2023.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan e fornecido por Ipeadata ([www.ipeadata.gov.br](http://www.ipeadata.gov.br)).
- **Custo de captação** – É determinado pelo custo de captação médio de ALPHAVILLE ponderado na data-base.
- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20220316.pdf>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>.

---

<sup>1</sup>  $Beta\ r = Beta\ l \times (1 + (1 - t) \times \left(\frac{D}{E}\right))$ .

## DETERMINAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO (NOVOS PROJETOS)

A taxa de desconto foi calculada pela metodologia WACC, em que o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), conforme a tabela abaixo.

| ESTRUTURA DE CAPITAL                  |              |
|---------------------------------------|--------------|
| EQUITY / PRÓPRIO                      | 80%          |
| DEBT / TERCEIROS                      | 20%          |
| EQUITY + DEBT                         | 100%         |
| INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA          | 2,0%         |
| INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA         | 3,5%         |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              |              |
| TAXA LIVRE DE RISCO ( $R_f$ )         | 2,4%         |
| BETA d                                | 0,68         |
| BETA r                                | 0,86         |
| PRÊMIO DE RISCO ( $R_m - R_f$ )       | 6,4%         |
| PRÊMIO DE TAMANHO ( $R_s$ )           | 3,1%         |
| RISCO-BRASIL                          | 2,9%         |
| RISCO ESPECÍFICO                      | 1,0%         |
| <b>Ke Nominal em US\$ ( = )</b>       | <b>14,8%</b> |
| <b>Ke Nominal em R\$ ( = )</b>        | <b>16,5%</b> |
| CUSTO DA DÍVIDA                       |              |
| Kd NOMINAL EM R\$ ( = )               | 14,2%        |
| WACC                                  |              |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              | 16,5%        |
| CUSTO DA DÍVIDA                       | 14,2%        |
| <b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL ( = )</b> | <b>16,0%</b> |

As principais premissas adotadas para a definição da taxa de desconto estão listadas a seguir.

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na média aritmética das companhias comparáveis selecionadas para a amostra do Beta.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (*Federal Reserve*) entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: [http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield\\_historical.shtml](http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/interest-rate/yield_historical.shtml).
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 05 (cinco) anos, do setor de construção civil, em que a ALPHAVILLE está inserida. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados da S&P Capital IQ.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital da empresa<sup>2</sup>.
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre SP500 e US T-Bond 20 anos. Fonte: Supply Side.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: *2023 Valuation Handbook: Guide do Cost Capital*. Chicago: LLC, 2023.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 01/10/2018 e 30/09/2023. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan e fornecido por Ipeadata ([www.ipeadata.gov.br](http://www.ipeadata.gov.br)).
- **Custo de captação** – É determinado pelo custo de captação médio de ALPHAVILLE ponderado na data-base.
- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20220316.pdf>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>.

## CÁLCULO DO VALOR OPERACIONAL

Com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 19 (dezenove) anos e 03 (três) meses e no valor residual da empresa<sup>3</sup> a partir de então (considerando uma taxa de crescimento na perpetuidade “g” de 3,5%), descontamos os resultados a valor presente, por meio das taxas de desconto nominais descritas nos itens anteriores.

<sup>2</sup>  $Beta\ r = Beta\ l \times (1 + (1 - t) \times \left(\frac{D}{E}\right))$ .

<sup>3</sup> Valor residual calculado com base no modelo de perpetuidade de Gordon, aplicado ao último fluxo de caixa projetado, conforme a seguinte fórmula:  $Perpetuidade = \frac{FCD(n) \times (1+g)}{WACC - g}$ .

## ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO

Foi considerado um endividamento líquido de R\$ 1.018.311 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

| ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO ALPHAVILLE S.A. |       | (R\$ mil)   |
|---------------------------------------|-------|-------------|
| Caixa                                 | ( + ) | 1.942       |
| Aplicações financeiras                | ( + ) | 132.821     |
| Empréstimos e financiamentos de CP    | ( - ) | (30.508)    |
| Debêntures - CP                       | ( - ) | (580.222)   |
| Debêntures - LP                       | ( - ) | (542.344)   |
| TOTAL                                 |       | (1.018.311) |

## ATIVO NÃO OPERACIONAL

Foi considerado um ativo não operacional de R\$ 85.488 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS ALPHAVILLE S.A. |       | (R\$ mil) |
|--------------------------------------------------|-------|-----------|
| Outros créditos - CP                             | ( + ) | 36.582    |
| Outros créditos - LP                             | ( + ) | 25.330    |
| Instrumento financeiro ativo (Flama)             | ( + ) | 126.746   |
| Valores a pagar para partes relacionadas         | ( - ) | (4.993)   |
| Aquisição de participações societárias           | ( - ) | (23.559)  |
| Provisão para garantia                           | ( - ) | (9.772)   |
| Outras obrigações - CP                           | ( - ) | (39.755)  |
| Outras obrigações - LP                           | ( - ) | (25.092)  |
| TOTAL                                            |       | 85.488    |



## VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE (ORGÂNICO + NOVOS PROJETOS)

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 1B, chegamos aos seguintes valores:

| VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.                                           |                  |                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO                                             | 156.680          | 154.816            | 152.991          |
| VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS                                             | 915.372          | 904.970            | 894.759          |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Enterprise Value)</b> | <b>1.072.052</b> | <b>1.059.786</b>   | <b>1.047.750</b> |
| CAIXA LÍQUIDO                                                                | (1.018.311)      | <b>(1.018.311)</b> | (1.018.311)      |
| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS                                             | 85.488           | <b>85.488</b>      | 85.488           |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Equity Value)</b>       | <b>139.228</b>   | <b>126.963</b>     | <b>114.927</b>   |
| QUANTIDADES DE AÇÕES                                                         | 28.615.508       |                    |                  |
| <b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>                                        | <b>4,87</b>      | <b>4,44</b>        | <b>4,02</b>      |

| PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil)                 | 4º TRI 2023 | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028    | 2029    | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036  | 2037  | 2038    | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)                                   | 149.685     | 688.666  | 704.312  | 546.443  | 112.133  | 61.331  | 58.456  | 15.629 | 3.069  | 1.618  | 1.034  | 857    | 769    | 754   | 762   | -       | -     | -     | -     | -     |
| VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value) | n/a         | 46,1%    | 2,3%     | -22,4%   | -79,5%   | -45,3%  | -4,7%   | -73,3% | -80,4% | -47,3% | -36,1% | -17,1% | -10,3% | -2,0% | 1,0%  | -100,0% | n/a   | n/a   | n/a   | n/a   |
| Concluded Projects                                                | (4.737)     | 2.685    | (4.020)  | 1.271    | 3.939    | 8.310   | 7.600   | 1.173  | 278    | 129    | 37     | 5      | (15)   | (24)  | (30)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Revenue                                                | (15.665)    | (31.329) | (31.329) | (20.886) | (12.532) | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue - New Sales                                               | 11.145      | 32.321   | 24.519   | 18.947   | 13.374   | 5.573   | 5.573   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue from retention                                            | (365)       | (730)    | (730)    | (486)    | (292)    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Inflation Revenue                                      | 147         | 2.123    | 2.432    | 2.284    | 2.009    | 1.622   | 1.267   | 636    | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Inflation Recognized in FS                                        | -           | 300      | 1.087    | 1.413    | 1.380    | 1.116   | 760     | 537    | 278    | 129    | 37     | 5      | (15)   | (24)  | (30)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| On-Going Projects                                                 | 13.844      | 76.981   | 85.791   | 44.994   | 16.904   | 7.294   | 6.942   | 916    | 382    | 189    | 56     | 14     | (15)   | (25)  | (30)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Revenue                                                | 6.356       | 44.755   | 42.562   | 14.029   | (551)    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue - New Sales                                               | 6.259       | 26.826   | 31.735   | 23.797   | 13.633   | 5.681   | 5.681   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue from retention                                            | 1.156       | 3.543    | 5.110    | 3.475    | 1.678    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Inflation Revenue                                      | 73          | 1.629    | 5.289    | 2.162    | 737      | 476     | 487     | 369    | 99     | 58     | 19     | 9      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Inflation Recognized in FS                                        | -           | 228      | 1.094    | 1.532    | 1.407    | 1.137   | 775     | 547    | 284    | 132    | 37     | 5      | (15)   | (25)  | (30)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| On-going projects (advance)                                       | 113.438     | 522.634  | 333.888  | 282.699  | 54.520   | 22.447  | 21.552  | 3.299  | 1.272  | 392    | 111    | 15     | (46)   | (74)  | (90)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Revenue                                                | 98.740      | 417.299  | 205.877  | 159.379  | (1.602)  | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue - New Sales                                               | 10.937      | 78.923   | 87.614   | 86.136   | 40.555   | 16.898  | 16.898  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenue from retention                                            | 3.579       | 19.043   | 24.987   | 22.442   | 8.849    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Recognized Inflation Revenue                                      | 182         | 6.748    | 12.409   | 9.871    | 2.534    | 2.166   | 2.348   | 1.671  | 428    | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Inflation Recognized in FS                                        | -           | 621      | 3.001    | 4.870    | 4.185    | 3.383   | 2.305   | 1.628  | 844    | 392    | 111    | 15     | (46)   | (74)  | (90)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| 4-4Q 2023 Projects                                                | 8.876       | 63.022   | 269.485  | 204.133  | 30.248   | 22.848  | 21.950  | 10.131 | 1.115  | 899    | 825    | 818    | 840    | 872   | 906   | -       | -     | -     | -     | -     |
| Revenues from Net Sales                                           | 8.876       | 61.351   | 259.291  | 193.138  | 27.135   | 22.205  | 21.282  | 9.437  | 394    | 149    | 47     | 10     | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Inflation Adjustments                                             | -           | 1.670    | 10.194   | 10.995   | 3.113    | 643     | 668     | 694    | 721    | 749    | 778    | 808    | 840    | 872   | 906   | -       | -     | -     | -     | -     |
| NPV Adjustments                                                   | 10.140      | 4.320    | -        | -        | -        | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| NPV                                                               | (4.320)     | -        | -        | -        | -        | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| Cancellation Provision                                            | 7.222       | 14.444   | 14.444   | 9.630    | 5.778    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -       | -     | -     | -     | -     |
| % Delinquency Gross A/R                                           | 5,8%        | 4,5%     | 3,2%     | 2,4%     | 1,8%     | 1,8%    | 1,8%    | 1,8%   | 1,8%   | 1,8%   | 1,8%   | 1,8%   | 1,8%   | 1,8%  | 1,8%  | 1,8%    | 1,8%  | 1,8%  | 1,8%  | 1,8%  |
| Services                                                          | 902         | 4.580    | 4.724    | 3.716    | 743      | 432     | 412     | 110    | 21     | 9      | 5      | 5      | 6      | 5     | 5     | -       | -     | -     | -     | -     |
| % of Revenue of Land Selling                                      | 0,7%        | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%   | 0,7%   | 0,7%   | 0,7%   | 0,7%   | 0,7%   | 0,7%  | 0,7%  | 0,0%    | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| IMPOSTOS E DEDUÇÕES                                               | (5.200)     | (24.609) | (25.180) | (19.594) | (3.882)  | (2.239) | (2.134) | (570)  | (112)  | (59)   | (38)   | (31)   | (28)   | (28)  | (28)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| (% ROB)                                                           | -3,7%       | -3,7%    | -3,7%    | -3,7%    | -3,7%    | -3,7%   | -3,7%   | -3,7%  | -3,7%  | -3,7%  | -3,7%  | -3,7%  | -3,7%  | -3,7% | -3,7% | -3,7%   | -3,7% | -3,7% | -3,7% | -3,7% |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)                                 | 144.485     | 664.057  | 679.131  | 526.849  | 108.251  | 59.092  | 56.322  | 15.059 | 2.957  | 1.559  | 996    | 826    | 741    | 726   | 734   | -       | -     | -     | -     | -     |

| PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil) | 4º TRI 2023      | 2024             | 2025             | 2026             | 2027            | 2028            | 2029            | 2030           | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035         | 2036         | 2037         | 2038     | 2039     | 2040     | 2041     | 2042     |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>                        | <b>(100.936)</b> | <b>(461.435)</b> | <b>(445.262)</b> | <b>(333.212)</b> | <b>(62.121)</b> | <b>(33.026)</b> | <b>(32.603)</b> | <b>(5.857)</b> | <b>(69)</b>  | <b>(36)</b>  | <b>(23)</b>  | <b>(19)</b>  | <b>(17)</b>  | <b>(17)</b>  | <b>(17)</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| (% ROL)                                           | -69,9%           | -69,5%           | -65,6%           | -63,2%           | -57,4%          | -55,9%          | -57,9%          | -38,9%         | -2,3%        | -2,3%        | -2,3%        | -2,3%        | -2,3%        | -2,3%        | -2,3%        | n/a      | n/a      | n/a      | n/a      | n/a      |
| Costs                                             | (85.293)         | (414.584)        | (404.914)        | (311.698)        | (58.042)        | (31.259)        | (31.259)        | (5.507)        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| Concluded Projects                                | 975              | (3.448)          | 750              | (899)            | (1.619)         | (2.998)         | (2.998)         | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| On-going Projects                                 | (7.106)          | (40.441)         | (41.917)         | (21.329)         | (7.376)         | (3.241)         | (3.241)         | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| On-going Projects (advance)                       | (73.647)         | (334.975)        | (200.329)        | (168.345)        | (28.254)        | (12.311)        | (12.311)        | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| 4-4Q 2023 Projects                                | (5.514)          | (35.719)         | (163.418)        | (121.124)        | (20.793)        | (12.709)        | (12.709)        | (5.507)        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| Inventory & Fixed Costs (IPTU)                    | (10.753)         | (33.769)         | (29.094)         | (14.696)         | (2.766)         | (1.200)         | (808)           | (208)          | (41)         | (22)         | (14)         | (11)         | (10)         | (10)         | (10)         | -        | -        | -        | -        | -        |
| % of Inventory                                    | -20,8%           | -20,8%           | -20,8%           | -20,8%           | -20,8%          | -20,8%          | -20,8%          | -20,8%         | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%       | -20,8%   | -20,8%   | -20,8%   | -20,8%   | -20,8%   |
| Cancellation Provision - Cost                     | (3.450)          | (6.363)          | (4.653)          | (1.767)          | (268)           | -               | -               | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -        | -        | -        | -        | -        |
| Provisions (warranty)                             | (1.441)          | (6.719)          | (6.600)          | (5.052)          | (1.045)         | (567)           | (535)           | (143)          | (28)         | (15)         | (9)          | (8)          | (7)          | (7)          | (7)          | -        | -        | -        | -        | -        |
| <b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>                      | <b>(58.640)</b>  | <b>(158.222)</b> | <b>(127.017)</b> | <b>(75.168)</b>  | <b>(17.781)</b> | <b>(9.978)</b>  | <b>(9.463)</b>  | <b>(2.590)</b> | <b>(514)</b> | <b>(271)</b> | <b>(173)</b> | <b>(144)</b> | <b>(129)</b> | <b>(126)</b> | <b>(128)</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| (% ROL)                                           | -40,6%           | -23,8%           | -18,7%           | -14,3%           | -16,4%          | -16,9%          | -16,8%          | -17,2%         | -17,4%       | -17,4%       | -17,4%       | -17,4%       | -17,4%       | -17,4%       | -17,4%       | n/a      | n/a      | n/a      | n/a      | n/a      |
| Selling expenses                                  | (18.741)         | (53.397)         | (48.023)         | (28.824)         | (7.324)         | (4.014)         | (3.774)         | (1.015)        | (201)        | (106)        | (68)         | (56)         | (50)         | (49)         | (50)         | -        | -        | -        | -        | -        |
| G&A expenses                                      | (14.443)         | (55.157)         | (41.753)         | (24.615)         | (6.449)         | (3.678)         | (3.509)         | (972)          | (193)        | (102)        | (65)         | (54)         | (48)         | (47)         | (48)         | -        | -        | -        | -        | -        |
| Compensation (variable)                           | (13.355)         | (19.276)         | (13.009)         | (7.669)          | (2.009)         | (1.146)         | (1.093)         | (303)          | (60)         | (32)         | (20)         | (17)         | (15)         | (15)         | (15)         | -        | -        | -        | -        | -        |
| Other income/(expenses)                           | (3.730)          | (6.880)          | (5.208)          | (3.070)          | (804)           | (459)           | (438)           | (121)          | (24)         | (13)         | (8)          | (7)          | (6)          | (6)          | (6)          | -        | -        | -        | -        | -        |
| Provisions (litigation)                           | (8.371)          | (23.512)         | (19.024)         | (10.989)         | (1.194)         | (681)           | (650)           | (180)          | (36)         | (19)         | (12)         | (10)         | (9)          | (9)          | (9)          | -        | -        | -        | -        | -        |

| CAPITAL DE GIRO ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil) | 4º TRI<br>2023  | 2024            | 2025           | 2026           | 2027             | 2028            | 2029           | 2030           | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035        | 2036        | 2037         | 2038       | 2039     | 2040     | 2041     | 2042     |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>                      | <b>492.933</b>  | <b>515.605</b>  | <b>402.005</b> | <b>322.340</b> | <b>63.042</b>    | <b>31.313</b>   | <b>27.552</b>  | <b>6.023</b>   | <b>631</b>   | <b>(11)</b>  | <b>(11)</b>  | <b>109</b>   | <b>242</b>  | <b>209</b>  | <b>154</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| Contas a receber                             | 155.667         | 162.680         | 131.263        | 181.268        | 35.065           | 17.499          | 15.524         | 3.880          | 606          | (23)         | (19)         | 103          | 236         | 204         | 148          | -          | -        | -        | -        | -        |
| <i>n. Dias de Rol</i>                        | 97              | 88              | 70             | 124            | 117              | 107             | 99             | 93             | 88           | 86           | 86           | 87           | 87          | 88          | 90           | 75         | 76       | 76       | 76       | 77       |
| Estoques                                     | 337.266         | 352.925         | 270.742        | 141.072        | 27.977           | 13.814          | 12.028         | 2.143          | 25           | 13           | 8            | 6            | 6           | 5           | 5            | -          | -        | -        | -        | -        |
| <i>n. Dias de Cmv</i>                        | 301             | 275             | 219            | 152            | 162              | 151             | 133            | 132            | 129          | 126          | 123          | 120          | 117         | 114         | 112          | 109        | 106      | 104      | 102      | 99       |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                    | <b>535.227</b>  | <b>568.950</b>  | <b>389.953</b> | <b>199.977</b> | <b>48.089</b>    | <b>26.975</b>   | <b>25.881</b>  | <b>6.604</b>   | <b>1.118</b> | <b>588</b>   | <b>374</b>   | <b>309</b>   | <b>276</b>  | <b>269</b>  | <b>271</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| Adiantamento de Clientes                     | 489.030         | 495.957         | 318.923        | 145.613        | 37.958           | 21.543          | 20.455         | 5.639          | 1.113        | 585          | 372          | 307          | 275         | 268         | 270          | -          | -        | -        | -        | -        |
| <i>n. Dias de Rol</i>                        | 305             | 269             | 169            | 99             | 126              | 131             | 131            | 135            | 136          | 135          | 135          | 134          | 133         | 133         | 132          | 132        | 132      | 131      | 131      | 130      |
| Fornecedores                                 | 46.197          | 72.993          | 71.030         | 54.363         | 10.131           | 5.432           | 5.427          | 964            | 5            | 3            | 2            | 1            | 1           | 1           | 1            | -          | -        | -        | -        | -        |
| <i>n. Dias de Cmv (Exceto Iptu)</i>          | 46              | 61              | 61             | 61             | 61               | 61              | 61             | 61             | 61           | 61           | 61           | 61           | 61          | 61          | 61           | 61         | 61       | 61       | 61       | 61       |
| <b>CAPITAL DE GIRO</b>                       | <b>(42.293)</b> | <b>(53.345)</b> | <b>12.052</b>  | <b>122.363</b> | <b>14.953</b>    | <b>4.338</b>    | <b>1.670</b>   | <b>(581)</b>   | <b>(487)</b> | <b>(598)</b> | <b>(385)</b> | <b>(200)</b> | <b>(34)</b> | <b>(60)</b> | <b>(118)</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| <b>VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO</b>              | <b>(36.813)</b> | <b>(11.052)</b> | <b>65.397</b>  | <b>110.312</b> | <b>(107.410)</b> | <b>(10.615)</b> | <b>(2.668)</b> | <b>(2.251)</b> | <b>94</b>    | <b>(111)</b> | <b>213</b>   | <b>185</b>   | <b>166</b>  | <b>(26)</b> | <b>(57)</b>  | <b>118</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

| ESTRUTURA DE CAPITAL                  |              |
|---------------------------------------|--------------|
| EQUITY / PRÓPRIO                      | 80%          |
| DEBT / TERCEIROS                      | 20%          |
| EQUITY + DEBT                         | 100%         |
| INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA          | 2,0%         |
| INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA         | 3,5%         |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              |              |
| TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)              | 2,4%         |
| BETA d                                | 0,68         |
| BETA r                                | 0,86         |
| PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)             | 6,4%         |
| PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)                | 3,1%         |
| RISCO-BRASIL                          | 2,9%         |
| RISCO ESPECÍFICO                      | 1,0%         |
| <b>Ke Nominal em US\$ ( = )</b>       | <b>14,8%</b> |
| <b>Ke Nominal em R\$ ( = )</b>        | <b>16,5%</b> |
| CUSTO DA DÍVIDA                       |              |
| Kd NOMINAL EM R\$ ( = )               | 14,2%        |
| WACC                                  |              |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              | 16,5%        |
| CUSTO DA DÍVIDA                       | 14,2%        |
| <b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL ( = )</b> | <b>16,0%</b> |

| FLUXO DE CAIXA ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil)                       | 4º TRI    | 2024      | 2025      | 2026      | 2027     | 2028     | 2029     | 2030    | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036  | 2037  | 2038    | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)                                   | 149.685   | 688.666   | 704.312   | 546.443   | 112.133  | 61.331   | 58.456   | 15.629  | 3.069  | 1.618  | 1.034  | 857    | 769    | 754   | 762   | -       | -     | -     | -     | -     |
| VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value) | 73,5%     | 46,1%     | 2,3%      | -22,4%    | -79,5%   | -45,3%   | -4,7%    | -73,3%  | -80,4% | -47,3% | -36,1% | -17,1% | -10,3% | -2,0% | 1,0%  | -100,0% | n/a   | n/a   | n/a   | n/a   |
| DEDUÇÕES/IMPOSTOS (-)                                             | (5.200)   | (24.609)  | (25.180)  | (19.594)  | (3.882)  | (2.239)  | (2.134)  | (570)   | (112)  | (59)   | (38)   | (31)   | (28)   | (28)  | (28)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)                                 | 144.485   | 664.057   | 679.131   | 526.849   | 108.251  | 59.092   | 56.322   | 15.059  | 2.957  | 1.559  | 996    | 826    | 741    | 726   | 734   | -       | -     | -     | -     | -     |
| CUSTOS OPERACIONAIS (-)                                           | (100.936) | (461.435) | (445.262) | (333.212) | (62.121) | (33.026) | (32.603) | (5.857) | (69)   | (36)   | (23)   | (19)   | (17)   | (17)  | (17)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| LUCRO BRUTO (=)                                                   | 43.549    | 202.622   | 233.870   | 193.637   | 46.130   | 26.066   | 23.720   | 9.201   | 2.888  | 1.523  | 973    | 807    | 724    | 710   | 717   | -       | -     | -     | -     | -     |
| margem bruta (LB/ROL)                                             | 30,1%     | 30,5%     | 34,4%     | 36,8%     | 42,6%    | 44,1%    | 42,1%    | 61,1%   | 97,7%  | 97,7%  | 97,7%  | 97,7%  | 97,7%  | 97,7% | 97,7% | n/a     | n/a   | n/a   | n/a   | n/a   |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)                             | (58.640)  | (158.222) | (127.017) | (75.168)  | (17.781) | (9.978)  | (9.463)  | (2.590) | (514)  | (271)  | (173)  | (144)  | (129)  | (126) | (128) | -       | -     | -     | -     | -     |
| EBITDA (=)                                                        | (15.092)  | 44.400    | 106.853   | 118.469   | 28.349   | 16.088   | 14.257   | 6.611   | 2.374  | 1.252  | 800    | 663    | 595    | 583   | 589   | -       | -     | -     | -     | -     |
| margem Ebitda (Ebitda/ROL)                                        | -10,4%    | 6,7%      | 15,7%     | 22,5%     | 26,2%    | 27,2%    | 25,3%    | 43,9%   | 80,3%  | 80,3%  | 80,3%  | 80,3%  | 80,3%  | 80,3% | 80,3% | n/a     | n/a   | n/a   | n/a   | n/a   |
| DEPRECIAÇÃO/AMORTIZAÇÃO (-)                                       | (201)     | (762)     | (580)     | (354)     | (86)     | (45)     | (45)     | (13)    | (3)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)   | (1)   | -       | -     | -     | -     | -     |
| LAIR/EBIT (=)                                                     | (15,293)  | 43,638    | 106,273   | 118,115   | 28,263   | 16,043   | 14,211   | 6,598   | 2,372  | 1,250  | 799    | 662    | 594    | 583   | 589   | -       | -     | -     | -     | -     |
| IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)                              | (4.604)   | (21.187)  | (21.669)  | (16.806)  | (3.430)  | (1.865)  | (1.776)  | (457)   | (71)   | (37)   | (24)   | (20)   | (18)   | (17)  | (17)  | -       | -     | -     | -     | -     |
| Taxa de IRCS Efetiva (IRCS/EBIT)                                  | 30,1%     | -48,6%    | -20,4%    | -14,2%    | -12,1%   | -11,6%   | -12,5%   | -6,9%   | -3,0%  | -3,0%  | -3,0%  | -3,0%  | -3,0%  | -3,0% | -3,0% | 0,0%    | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL / NOPAT (=)                             | (19.897)  | 22.451    | 84.604    | 101.309   | 24.833   | 14.178   | 12.435   | 6.141   | 2.301  | 1.213  | 776    | 643    | 577    | 565   | 571   | -       | -     | -     | -     | -     |
| margem líquida (LL/ROL)                                           | -13,8%    | 3,4%      | 12,5%     | 19,2%     | 22,9%    | 24,0%    | 22,1%    | 40,8%   | 77,8%  | 77,8%  | 77,8%  | 77,8%  | 77,8%  | 77,8% | 77,8% | n/a     | n/a   | n/a   | n/a   | n/a   |
| FLUXO DE CAIXA LIVRE<br>(R\$ mil)                                 |           |           |           |           |          |          |          |         |        |        |        |        |        |       |       |         |       |       |       |       |
| FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL                                        | 17.117    | 34.265    | 19.787    | (8.649)   | 132.329  | 24.838   | 15.148   | 8.405   | 2.210  | 1.326  | 563    | 458    | 412    | 592   | 629   | (118)   | -     | -     | -     | -     |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (+)                                    | (19.897)  | 22.451    | 84.604    | 101.309   | 24.833   | 14.178   | 12.435   | 6.141   | 2.301  | 1.213  | 776    | 643    | 577    | 565   | 571   | -       | -     | -     | -     | -     |
| DEPRECIAÇÃO/AMORTIZAÇÃO (+)                                       | 201       | 762       | 580       | 354       | 86       | 45       | 45       | 13      | 3      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1     | 1     | -       | -     | -     | -     | -     |
| VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO (-)                                      | 36.813    | 11.052    | (65.397)  | (110.312) | 107.410  | 10.615   | 2.668    | 2.251   | (94)   | 111    | (213)  | (185)  | (166)  | 26    | 57    | (118)   | -     | -     | -     | -     |
| FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTOS                                   | (133)     | (490)     | (374)     | (330)     | (89)     | (47)     | (41)     | (12)    | (3)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)   | (1)   | -       | -     | -     | -     | -     |
| INVESTIMENTOS IMOBILIZADO E INTANGÍVEIS (-)                       | (133)     | (490)     | (374)     | (330)     | (89)     | (47)     | (41)     | (12)    | (3)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)    | (1)   | (1)   | -       | -     | -     | -     | -     |
| FLUXO DE CAIXA LIVRE                                              | 16.985    | 33.775    | 19.413    | (8.979)   | 132.240  | 24.790   | 15.107   | 8.393   | 2.207  | 1.325  | 563    | 458    | 411    | 592   | 629   | (118)   | -     | -     | -     | -     |
| Período Parcial                                                   | 0,25      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00     | 1,00     | 1,00     | 1,00    | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00  | 1,00  | 1,00    | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Mid-Year Convention                                               | 0,13      | 0,75      | 1,75      | 2,75      | 3,75     | 4,75     | 5,75     | 6,75    | 7,75   | 8,75   | 9,75   | 10,75  | 11,75  | 12,75 | 13,75 | 14,75   | 15,75 | 16,75 | 17,75 | 18,75 |
| Fator de Desconto @ 16,0%                                         | 0,98      | 0,89      | 0,77      | 0,66      | 0,57     | 0,49     | 0,43     | 0,37    | 0,32   | 0,27   | 0,23   | 0,20   | 0,17   | 0,15  | 0,13  | 0,11    | 0,10  | 0,08  | 0,07  | 0,06  |
| Fluxo de Caixa Descontado                                         | 16.672    | 30.209    | 14.963    | (5.964)   | 75.699   | 12.229   | 6.422    | 3.075   | 697    | 360    | 132    | 92     | 72     | 89    | 81    | (13)    | -     | -     | -     | -     |
| VALOR OPERACIONAL (Enterprise Value)<br>(R\$ mil)                 | 154.816   |           |           |           |          |          |          |         |        |        |        |        |        |       |       |         |       |       |       |       |

|                                                                          |         |                |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------|
| Taxa de retorno esperado                                                 | 15,6%   | <b>16,0%</b>   | 16,5%   |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b> |         |                |         |
| FLUXO DE CAIXA DESCONTADO                                                | 156.680 | <b>154.816</b> | 152.991 |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Equity Value)</b>   | 156.680 | <b>154.816</b> | 152.991 |

| PROJEÇÃO OPERACIONAL ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil)                 | 4º TRI 2023 | 2024     | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      | 2033      | 2034      | 2035      | 2036      | 2037      | 2038      | 2039      | 2040        | 2041        | 2042        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)                                   | -           | 58.060   | 340.182   | 876.673   | 1.043.244 | 1.083.627 | 1.125.662 | 1.167.586 | 1.209.959 | 1.253.080 | 1.297.352 | 1.343.049 | 1.390.330 | 1.439.274 | 1.489.943 | 1.542.395 | 1.596.665 | 1.652.758   | 1.710.821   | 1.770.924   |
| VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value) | n/a         | n/a      | 485,9%    | 157,7%    | 19,0%     | 3,9%      | 3,9%      | 3,7%      | 3,6%      | 3,6%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%        | 3,5%        | 3,5%        |
| New Projects                                                      | -           | 57.105   | 329.974   | 841.774   | 994.888   | 1.033.155 | 1.073.313 | 1.113.301 | 1.153.675 | 1.194.727 | 1.236.858 | 1.280.336 | 1.325.316 | 1.371.875 | 1.420.071 | 1.469.959 | 1.521.600 | 1.575.056   | 1.630.389   | 1.687.666   |
| Lançamentos no período                                            | -           | 983      | 1.017     | 1.053     | 1.090     | 1.128     | 1.168     | 1.209     | 1.251     | 1.295     | 1.341     | 1.388     | 1.437     | 1.487     | 1.539     | 1.593     | 1.649     | 1.707       | 1.767       | 1.829       |
| % Of PSV Launched                                                 | n/a         | 27,6%    | 50,9%     | 12,6%     | 0,3%      | 0,4%      | 0,2%      | 0,1%      | 0,1%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%        |
| Inflation Adjustments                                             | -           | 558      | 7.879     | 28.830    | 41.068    | 42.833    | 44.415    | 46.055    | 47.756    | 49.520    | 51.349    | 53.246    | 55.213    | 57.254    | 59.369    | 61.563    | 63.810    | 66.052      | 68.372      | 70.774      |
|                                                                   |             |          | 1311,0%   | 265,9%    | 42,4%     | 4,3%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,7%      | 3,6%      | 3,5%        | 3,5%        | 3,5%        |
| Services                                                          | -           | 397      | 2.330     | 6.068     | 7.288     | 7.638     | 7.935     | 8.230     | 8.529     | 8.833     | 9.145     | 9.467     | 9.800     | 10.145    | 10.503    | 10.872    | 11.255    | 11.650      | 12.060      | 12.483      |
| % of Revenue of Land Selling                                      | n/a         | n/a      | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a       | n/a         | n/a         | n/a         |
| IMPOSTOS E DEDUÇÕES                                               | -           | (2.099)  | (12.129)  | (30.946)  | (36.579)  | (37.989)  | (39.466)  | (40.936)  | (42.420)  | (43.930)  | (45.479)  | (47.078)  | (48.732)  | (50.444)  | (52.216)  | (54.050)  | (55.949)  | (57.915)    | (59.949)    | (62.055)    |
| (% ROB)                                                           | n/a         | -3,7%    | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%     | -3,7%       | -3,7%       | -3,7%       |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)                                 | -           | 55.961   | 328.053   | 845.727   | 1.006.665 | 1.045.638 | 1.086.197 | 1.126.650 | 1.167.539 | 1.209.150 | 1.251.873 | 1.295.971 | 1.341.598 | 1.388.831 | 1.437.727 | 1.488.345 | 1.540.716 | 1.594.843   | 1.650.871   | 1.708.868   |
| CUSTOS OPERACIONAIS                                               | -           | (38.406) | (223.790) | (561.350) | (667.823) | (683.290) | (700.837) | (724.836) | (750.454) | (776.803) | (804.047) | (832.238) | (861.417) | (891.625) | (922.893) | (955.279) | (988.780) | (1.023.462) | (1.059.360) | (1.096.521) |
| (% ROL)                                                           | n/a         | -68,6%   | -68,2%    | -66,4%    | -66,3%    | -65,3%    | -64,5%    | -64,3%    | -64,3%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%    | -64,2%      | -64,2%      | -64,2%      |
| Costs                                                             | -           | (34.457) | (204.301) | (526.814) | (629.894) | (652.022) | (674.929) | (698.640) | (723.183) | (748.590) | (774.888) | (802.111) | (830.290) | (859.459) | (889.652) | (920.907) | (953.259) | (986.748)   | (1.021.414) | (1.057.297) |
| New Projects                                                      | -           | (34.457) | (204.301) | (526.814) | (629.894) | (652.022) | (674.929) | (698.640) | (723.183) | (748.590) | (774.888) | (802.111) | (830.290) | (859.459) | (889.652) | (920.907) | (953.259) | (986.748)   | (1.021.414) | (1.057.297) |
| (% ROL)                                                           | n/a         | -61,6%   | -62,3%    | -62,3%    | -62,6%    | -62,4%    | -62,1%    | -62,0%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%    | -61,9%      | -61,9%      | -61,9%      |
| Inventory & Fixed Costs (IPTU)                                    | -           | (2.846)  | (14.054)  | (23.590)  | (25.719)  | (21.234)  | (15.589)  | (15.525)  | (16.190)  | (16.728)  | (17.266)  | (17.817)  | (18.386)  | (18.977)  | (19.589)  | (20.233)  | (20.886)  | (21.565)    | (22.267)    | (22.994)    |
| (% ROL)                                                           | n/a         | -5,1%    | -4,3%     | -2,8%     | -2,6%     | -2,0%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%     | -1,4%       | -1,3%       | -1,3%       |
| % of Inventory                                                    |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |             |             |
| Cancellation Provision - Cost                                     | -           | (536)    | (2.248)   | (2.836)   | (2.495)   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -           | -           | -           |
| Provisions (warranty)                                             | -           | (566)    | (3.188)   | (8.110)   | (9.715)   | (10.033)  | (10.319)  | (10.671)  | (11.080)  | (11.486)  | (11.893)  | (12.310)  | (12.741)  | (13.189)  | (13.652)  | (14.140)  | (14.634)  | (15.149)    | (15.680)    | (16.231)    |
| DESPESAS OPERACIONAIS                                             | -           | (13.334) | (61.355)  | (120.663) | (165.353) | (176.556) | (182.503) | (193.805) | (202.804) | (210.236) | (217.704) | (225.360) | (233.272) | (241.480) | (249.978) | (258.917) | (267.993) | (277.424)   | (287.174)   | (297.274)   |
| (% ROL)                                                           | n/a         | -23,8%   | -18,7%    | -14,3%    | -16,4%    | -16,9%    | -16,8%    | -17,2%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%      | -17,4%      | -17,4%      |
| Selling expenses                                                  | -           | (4.500)  | (23.197)  | (46.270)  | (68.113)  | (71.031)  | (72.787)  | (75.915)  | (79.440)  | (82.351)  | (85.276)  | (88.275)  | (91.374)  | (94.590)  | (97.918)  | (101.419) | (104.975) | (108.669)   | (112.488)   | (116.444)   |
| G&A expenses                                                      | -           | (4.648)  | (20.169)  | (39.513)  | (59.971)  | (65.080)  | (67.665)  | (72.706)  | (76.082)  | (78.871)  | (81.672)  | (84.544)  | (87.512)  | (90.592)  | (93.780)  | (97.133)  | (100.538) | (104.076)   | (107.734)   | (111.523)   |
| Compensation (variable)                                           | -           | (1.624)  | (6.284)   | (12.311)  | (18.684)  | (20.276)  | (21.082)  | (22.652)  | (23.704)  | (24.573)  | (25.446)  | (26.341)  | (27.265)  | (28.225)  | (29.218)  | (30.263)  | (31.324)  | (32.426)    | (33.566)    | (34.746)    |
| Other income/(expenses)                                           | -           | (580)    | (2.516)   | (4.929)   | (7.480)   | (8.118)   | (8.440)   | (9.069)   | (9.490)   | (9.838)   | (10.187)  | (10.545)  | (10.916)  | (11.300)  | (11.697)  | (12.116)  | (12.540)  | (12.982)    | (13.438)    | (13.910)    |
| Provisions (litigation)                                           | -           | (1.981)  | (9.189)   | (17.641)  | (11.104)  | (12.051)  | (12.529)  | (13.463)  | (14.088)  | (14.604)  | (15.123)  | (15.655)  | (16.204)  | (16.774)  | (17.365)  | (17.986)  | (18.616)  | (19.271)    | (19.948)    | (20.650)    |



| CAPITAL DE GIRO ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil) | 4º TRI 2023 | 2024    | 2025    | 2026    | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | 2032     | 2033     | 2034     | 2035     | 2036     | 2037     | 2038      | 2039      | 2040      | 2041      | 2042      |
|----------------------------------------------|-------------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>                      | -           | 43.084  | 199.482 | 528.640 | 626.843  | 595.449  | 557.934  | 555.501  | 555.699  | 560.987  | 574.069  | 588.922  | 605.779  | 624.048  | 643.441  | 599.942   | 615.858   | 632.392   | 649.512   | 667.305   |
| Contas a receber                             | -           | 13.709  | 63.406  | 290.982 | 326.086  | 309.643  | 299.377  | 290.260  | 285.950  | 288.752  | 299.272  | 311.475  | 325.591  | 341.022  | 357.477  | 310.931   | 323.699   | 336.975   | 350.721   | 365.023   |
| n. Dias de Rol                               |             | 88      | 70      | 124     | 117      | 107      | 99       | 93       | 88       | 86       | 86       | 87       | 87       | 88       | 90       | 75        | 76        | 76        | 76        | 77        |
| Estoque                                      | -           | 29.374  | 136.076 | 237.658 | 300.757  | 285.807  | 258.557  | 265.241  | 269.749  | 272.235  | 274.797  | 277.446  | 280.188  | 283.026  | 285.964  | 289.012   | 292.158   | 295.417   | 298.790   | 302.282   |
| n. Dias de Cmv                               |             | 275     | 219     | 152     | 162      | 151      | 133      | 132      | 129      | 126      | 123      | 120      | 117      | 114      | 112      | 109       | 106       | 104       | 102       | 99        |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                    | -           | 47.864  | 189.852 | 325.530 | 462.581  | 494.198  | 511.428  | 542.982  | 564.871  | 583.419  | 602.127  | 621.331  | 641.180  | 661.767  | 683.079  | 705.442   | 728.216   | 751.866   | 776.319   | 801.649   |
| Adiantamento de clientes                     | -           | 41.795  | 154.055 | 233.747 | 352.989  | 381.200  | 394.472  | 421.919  | 439.549  | 453.691  | 467.842  | 482.328  | 497.294  | 512.826  | 528.906  | 545.851   | 563.019   | 580.865   | 599.311   | 618.422   |
| n. Dias de Rol                               |             | 269     | 169     | 99      | 126      | 131      | 131      | 135      | 136      | 135      | 135      | 134      | 133      | 133      | 132      | 132       | 132       | 131       | 131       | 130       |
| Fornecedores                                 | -           | 6.069   | 35.797  | 91.783  | 109.592  | 112.998  | 116.956  | 121.063  | 125.322  | 129.727  | 134.285  | 139.003  | 143.886  | 148.941  | 154.173  | 159.591   | 165.197   | 171.001   | 177.008   | 183.227   |
| n. Dias de Cmv (Exceto Iptu)                 |             | 61      | 61      | 61      | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61       | 61        | 61        | 61        | 61        | 61        |
| <b>CAPITAL DE GIRO</b>                       | -           | (4.781) | 9.630   | 203.110 | 164.261  | 101.251  | 46.506   | 12.519   | (9.172)  | (22.431) | (28.058) | (32.409) | (35.402) | (37.720) | (39.638) | (105.500) | (112.358) | (119.474) | (126.808) | (134.344) |
| <b>VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO</b>              | n/a         | (4.781) | 14.411  | 193.480 | (38.849) | (63.010) | (54.745) | (33.987) | (21.691) | (13.259) | (5.627)  | (4.351)  | (2.992)  | (2.318)  | (1.918)  | (65.862)  | (6.858)   | (7.116)   | (7.334)   | (7.536)   |

| ESTRUTURA DE CAPITAL                  |              |
|---------------------------------------|--------------|
| EQUITY / PRÓPRIO                      | 80%          |
| DEBT / TERCEIROS                      | 20%          |
| EQUITY + DEBT                         | 100%         |
| INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA          | 2,0%         |
| INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA         | 3,5%         |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              |              |
| TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)              | 2,4%         |
| BETA d                                | 0,68         |
| BETA r                                | 0,86         |
| PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)             | 6,4%         |
| PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)                | 3,1%         |
| RISCO-BRASIL                          | 2,9%         |
| RISCO ESPECÍFICO                      | 1,0%         |
| <b>Ke Nominal em US\$ ( = )</b>       | <b>14,8%</b> |
| <b>Ke Nominal em R\$ ( = )</b>        | <b>16,5%</b> |
| CUSTO DA DÍVIDA                       |              |
| Kd NOMINAL EM R\$ ( = )               | 14,2%        |
| WACC                                  |              |
| CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO              | 16,5%        |
| CUSTO DA DÍVIDA                       | 14,2%        |
| <b>TAXA DE DESCONTO NOMINAL ( = )</b> | <b>16,0%</b> |

| FLUXO DE CAIXA ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil)                       | 4º TRI 2023 | 2024     | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      | 2033      | 2034      | 2035      | 2036      | 2037      | 2038      | 2039      | 2040        | 2041        | 2042        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)                                   | -           | 58.060   | 340.182   | 876.673   | 1.043.244 | 1.083.627 | 1.125.662 | 1.167.586 | 1.209.959 | 1.253.080 | 1.297.352 | 1.343.049 | 1.390.330 | 1.439.274 | 1.489.943 | 1.542.395 | 1.596.665 | 1.652.758   | 1.710.821   | 1.770.924   |
| VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value) | n/a         | n/a      | 485,9%    | 157,7%    | 19,0%     | 3,9%      | 3,9%      | 3,7%      | 3,6%      | 3,6%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%      | 3,5%        | 3,5%        | 3,5%        |
| DEDUÇÕES/IMPOSTOS (-)                                             | -           | (2.099)  | (12.129)  | (30.946)  | (36.579)  | (37.989)  | (39.466)  | (40.936)  | (42.420)  | (43.930)  | (45.479)  | (47.078)  | (48.732)  | (50.444)  | (52.216)  | (54.050)  | (55.949)  | (57.915)    | (59.949)    | (62.055)    |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)                                 | -           | 55.961   | 328.053   | 845.727   | 1.006.665 | 1.045.638 | 1.086.197 | 1.126.650 | 1.167.539 | 1.209.150 | 1.251.873 | 1.295.971 | 1.341.598 | 1.388.831 | 1.437.727 | 1.488.345 | 1.540.716 | 1.594.843   | 1.650.871   | 1.708.868   |
| CUSTOS OPERACIONAIS (-)                                           | -           | (38.406) | (223.790) | (561.350) | (667.823) | (683.290) | (700.837) | (724.836) | (750.454) | (776.803) | (804.047) | (832.238) | (861.417) | (891.625) | (922.893) | (955.279) | (988.780) | (1.023.462) | (1.059.360) | (1.096.521) |
| LUCRO BRUTO (=)                                                   | -           | 17.556   | 104.263   | 284.377   | 338.842   | 362.348   | 385.360   | 401.814   | 417.085   | 432.347   | 447.826   | 463.733   | 480.180   | 497.206   | 514.833   | 533.065   | 551.937   | 571.381     | 591.511     | 612.347     |
| margin bruta (LB/ROL)                                             | n/a         | 31,4%    | 31,8%     | 33,6%     | 33,7%     | 34,7%     | 35,5%     | 35,7%     | 35,7%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%     | 35,8%       | 35,8%       | 35,8%       |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)                             | -           | (13.334) | (61.355)  | (120.663) | (165.353) | (176.556) | (182.503) | (193.805) | (202.804) | (210.236) | (217.704) | (225.360) | (233.272) | (241.480) | (249.978) | (258.917) | (267.993) | (277.424)   | (287.174)   | (297.274)   |
| EBITDA (=)                                                        | -           | 4.222    | 42.908    | 163.714   | 173.489   | 185.792   | 202.857   | 208.010   | 214.281   | 222.111   | 230.122   | 238.373   | 246.909   | 255.726   | 264.856   | 274.149   | 283.944   | 293.957     | 304.337     | 315.073     |
| margin Ebitda (Ebitda/ROL)                                        | n/a         | 7,5%     | 13,1%     | 19,4%     | 17,2%     | 18,7%     | 18,7%     | 18,5%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%     | 18,4%       | 18,4%       | 18,4%       |
| DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (-)                                        | -           | (43)     | (213)     | (473)     | (781)     | (864)     | (835)     | (940)     | (1.032)   | (1.095)   | (1.134)   | (1.179)   | (1.241)   | (1.310)   | (1.284)   | (914)     | (967)     | (999)       | (1.014)     | (1.030)     |
| LAIR/EBIT (=)                                                     | -           | 4.179    | 42.695    | 163.242   | 172.708   | 184.928   | 202.023   | 207.070   | 213.249   | 221.015   | 228.988   | 237.194   | 245.668   | 254.416   | 263.571   | 273.235   | 282.976   | 292.959     | 303.323     | 314.043     |
| IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)                              | -           | (1.764)  | (10.454)  | (26.978)  | (32.108)  | (33.352)  | (34.646)  | (35.938)  | (37.243)  | (38.571)  | (39.934)  | (41.342)  | (42.798)  | (44.306)  | (45.866)  | (47.482)  | (49.153)  | (50.881)    | (52.669)    | (54.520)    |
| Taxa de IRCS Efetiva (IRCS/EBIT)                                  | n/a         | -42,2%   | -24,5%    | -16,5%    | -18,6%    | -18,0%    | -17,1%    | -17,4%    | -17,5%    | -17,5%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%    | -17,4%      | -17,4%      | -17,4%      |
| LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL / NOPAT (=)                             | -           | 2.415    | 32.241    | 136.264   | 140.600   | 151.577   | 167.376   | 171.132   | 176.006   | 182.444   | 189.054   | 195.852   | 202.870   | 210.110   | 217.705   | 225.753   | 233.823   | 242.078     | 250.654     | 259.522     |
| margin líquida (LL/ROL)                                           | n/a         | 4,3%     | 9,8%      | 16,1%     | 14,0%     | 14,5%     | 15,4%     | 15,2%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,1%     | 15,2%     | 15,2%     | 15,2%       | 15,2%       | 15,2%       |
| FLUXO DE CAIXA LIVRE<br>(R\$ mil)                                 |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |             |             |
| FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL                                        | -           | 7.239    | 18.043    | (56.744)  | 180.230   | 215.450   | 222.956   | 206.059   | 198.729   | 196.799   | 195.814   | 201.382   | 207.103   | 213.738   | 220.908   | 292.529   | 241.649   | 250.192     | 259.002     | 268.088     |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (+)                                    | -           | 2.415    | 32.241    | 136.264   | 140.600   | 151.577   | 167.376   | 171.132   | 176.006   | 182.444   | 189.054   | 195.852   | 202.870   | 210.110   | 217.705   | 225.753   | 233.823   | 242.078     | 250.654     | 259.522     |
| DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO (+)                                        | -           | 43       | 213       | 473       | 781       | 864       | 835       | 940       | 1.032     | 1.095     | 1.134     | 1.179     | 1.241     | 1.310     | 1.284     | 914       | 967       | 999         | 1.014       | 1.030       |
| VARIACÃO CAPITAL DE GIRO (-)                                      | -           | 4.781    | (14.411)  | (193.480) | 38.849    | 63.010    | 54.745    | 33.987    | 21.691    | 13.259    | 5.627     | 4.351     | 2.992     | 2.318     | 1.918     | 65.862    | 6.858     | 7.116       | 7.334       | 7.536       |
| FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTOS                                   | -           | (41)     | (181)     | (530)     | (833)     | (836)     | (795)     | (902)     | (987)     | (1.046)   | (1.081)   | (1.123)   | (1.181)   | (1.247)   | (1.311)   | (1.283)   | (912)     | (968)       | (1.000)     | (1.030)     |
| INVESTIMENTOS IMOBILIZADO E INTANGÍVEIS (-)                       | -           | (41)     | (181)     | (530)     | (833)     | (836)     | (795)     | (902)     | (987)     | (1.046)   | (1.081)   | (1.123)   | (1.181)   | (1.247)   | (1.311)   | (1.283)   | (912)     | (968)       | (1.000)     | (1.030)     |
| FLUXO DE CAIXA LIVRE                                              | -           | 7.197    | 17.862    | (57.274)  | 179.397   | 214.614   | 222.161   | 205.157   | 197.742   | 195.753   | 194.733   | 200.260   | 205.921   | 212.491   | 219.597   | 291.246   | 240.737   | 249.224     | 258.002     | 267.059     |
| Período Parcial                                                   | 0,25        | 1,00     | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Mid-Year Convention                                               | 0,13        | 0,75     | 1,75      | 2,75      | 3,75      | 4,75      | 5,75      | 6,75      | 7,75      | 8,75      | 9,75      | 10,75     | 11,75     | 12,75     | 13,75     | 14,75     | 15,75     | 16,75       | 17,75       | 18,75       |
| Fator de Desconto @ 16,0%                                         | 0,98        | 0,89     | 0,77      | 0,66      | 0,57      | 0,49      | 0,43      | 0,37      | 0,32      | 0,27      | 0,23      | 0,20      | 0,17      | 0,15      | 0,13      | 0,11      | 0,10      | 0,08        | 0,07        | 0,06        |
| Fluxo de Caixa Descontado                                         | -           | 6.437    | 13.768    | (38.044)  | 102.694   | 105.872   | 94.446    | 75.162    | 62.431    | 53.261    | 45.660    | 40.465    | 35.858    | 31.887    | 28.399    | 32.458    | 23.121    | 20.627      | 18.402      | 16.415      |
| Saldo a ser Perpetuado                                            | 16.415      |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |             |             |
| Perpetuidade @ 3,51%                                              | 135.650     |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |             |             |
| VALOR OPERACIONAL (Enterprise Value)<br>(R\$ mil)                 | 904.970     |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |             |             |

|                                                                          |         |                |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------|
| Taxa de retorno esperado                                                 | 15,9%   | <b>16,0%</b>   | 16,2%   |
| Taxa de crescimento perpetuidade                                         | 3,5%    | <b>3,5%</b>    | 3,5%    |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil) (Enterprise Value)</b> |         |                |         |
| FLUXO DE CAIXA DESCONTADO                                                | 775.946 | <b>769.320</b> | 762.770 |
| VALOR RESIDUAL DESCONTADO                                                | 139.426 | <b>135.650</b> | 131.989 |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)<br/>(Equity Value)</b>   | 915.372 | <b>904.970</b> | 894.759 |

| IMOBILIZADO ALPHAVILLE S.A.                | Data-base  | 4º TRI<br>2023 | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  |
|--------------------------------------------|------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| (R\$ mil)                                  | 30/09/2023 |                |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO) | -          | 133            | 531   | 555   | 588   | 624   | 661   | 700   | 742   | 787   | 834   | 884   | 936   | 992   | 1.052 | 1.115 | 1.088 | 718   | 774   | 805   | 835   |
| DEPRECIAÇÃO INVESTIMENTO                   | -          | 1              | 25    | 58    | 93    | 130   | 170   | 212   | 256   | 303   | 353   | 406   | 462   | 521   | 584   | 651   | 718   | 774   | 805   | 819   | 835   |
| IMOBILIZADO CUSTO (ORIGINAL)               | 8.622      | 8.622          | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 | 8.622 |
| VALOR RESIDUAL                             | 7.466      | 7.333          | 6.803 | 6.272 | 5.742 | 5.211 | 4.681 | 4.150 | 3.620 | 3.089 | 2.559 | 2.028 | 1.498 | 967   | 437   | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| DEPRECIAÇÃO IMOBILIZADO ORIGINAL           | -          | 133            | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 530   | 437   | -     | -     | -     | -     | -     |
| DEPRECIAÇÃO TOTAL                          | 398        | 134            | 555   | 588   | 624   | 661   | 700   | 742   | 787   | 834   | 884   | 936   | 992   | 1.052 | 1.115 | 1.088 | 718   | 774   | 805   | 819   | 835   |

| DEPRECIAÇÃO DOS NOVOS IMOBILIZADOS | 30/09/2023 | 4º TRI<br>2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|------------------------------------|------------|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 4º TRI 2023                        |            | 1              | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 1    | -    | -    |
| 2024                               |            | -              | 16   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 25   | -    | -    |
| 2025                               |            | -              | -    | 17   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 34   | 26   | -    |
| 2026                               |            | -              | -    | -    | 18   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 36   | 27   |
| 2027                               |            | -              | -    | -    | -    | 19   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   |
| 2028                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | 20   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   | 41   |
| 2029                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | 22   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   | 43   |
| 2030                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 23   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   | 46   |
| 2031                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 24   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   | 48   |
| 2032                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 26   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   | 51   |
| 2033                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 27   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   |
| 2034                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 29   | 58   | 58   | 58   | 58   | 58   | 58   | 58   | 58   |
| 2035                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 31   | 61   | 61   | 61   | 61   | 61   | 61   | 61   |
| 2036                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 32   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   |
| 2037                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 34   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   |
| 2038                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 33   | 67   | 67   | 67   | 67   |
| 2039                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 22   | 44   | 44   | 44   |
| 2040                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 24   | 48   | 48   |
| 2041                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 25   | 50   |
| 2042                               |            | -              | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 26   |

|                                |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Depreciação Total - Orgânico   | 134    | 512   | 397   | 239   | 64    | 38    | 37    | 10    | 2     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1      | -      | -      | -      | -      | -      |
| % ROL Orgânico sobre ROL Total | 100,0% | 92,2% | 67,4% | 38,4% | 9,7%  | 5,4%  | 4,9%  | 1,3%  | 0,3%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   |
| Depreciação Total - New        | -      | 43    | 192   | 384   | 597   | 663   | 706   | 776   | 832   | 883   | 936   | 992   | 1.051 | 1.114 | 1.087 | 719    | 774    | 805    | 819    | 835    |        |
| % ROL New sobre ROL Total      | 0,0%   | 7,8%  | 32,6% | 61,6% | 90,3% | 94,6% | 95,1% | 98,7% | 99,8% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

| INTANGÍVEL ALPHAVILLE S.A.<br>(R\$ mil)    | Data-base<br>30/09/2023 | 4º TRI<br>2023 | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO) | -                       | -              | -     | -     | 271   | 298   | 223   | 136   | 172   | 203   | 213   | 198   | 187   | 190   | 196   | 197   | 195   | 193   | 194   | 195   | 195   |
| AMORTIZAÇÃO INVESTIMENTO                   | -                       | -              | -     | -     | 27    | 84    | 136   | 172   | 203   | 213   | 198   | 187   | 190   | 196   | 197   | 195   | 193   | 194   | 195   | 195   | 195   |
| INTANGÍVEL CUSTO (ORIGINAL)                | 1.357                   | 1.357          | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 1.357 |
| VALOR RESIDUAL                             | 1.020                   | 952            | 681   | 410   | 138   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL ORIGINAL            | -                       | 68             | 271   | 271   | 271   | 138   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| AMORTIZAÇÃO TOTAL                          | 203                     | 68             | 271   | 271   | 298   | 223   | 136   | 172   | 203   | 213   | 198   | 187   | 190   | 196   | 197   | 195   | 193   | 194   | 195   | 195   | 195   |

| AMORTIZAÇÃO DOS NOVOS INTANGÍVEIS | 30/09/2023 | 4º TRI<br>2023 | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041   | 2042   |
|-----------------------------------|------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 4º TRI 2023                       | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2024                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2025                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2026                              | -          | -              | -     | -     | 27    | 54    | 54    | 54    | 54    | 27    | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2027                              | -          | -              | -     | -     | -     | 30    | 60    | 60    | 60    | 60    | 30    | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2028                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | 22    | 45    | 45    | 45    | 22    | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2029                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | 14    | 27    | 27    | 27    | 14    | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2030                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 17    | 34    | 34    | 34    | 34    | 17    | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2031                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 20    | 41    | 41    | 41    | 41    | 20    | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2032                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 21    | 43    | 43    | 43    | 43    | 21     | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2033                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 20    | 40    | 40    | 40    | 40     | 20     | -      | -      | -      | -      |
| 2034                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 19    | 37    | 37    | 37     | 37     | 19     | -      | -      | -      |
| 2035                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 19    | 38    | 38     | 38     | 38     | 19     | -      | -      |
| 2036                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 20    | 39     | 39     | 39     | 39     | 20     | -      |
| 2037                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 20     | 39     | 39     | 39     | 39     | 20     |
| 2038                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | 20     | 39     | 39     | 39     | 39     |
| 2039                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | 19     | 39     | 39     | 39     |
| 2040                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | 19     | 39     | 39     |
| 2041                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | 19     | 39     |
| 2042                              | -          | -              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 19     |
| Depreciação Total - Orgânico      | 68         | 250            | 183   | 115   | 22    | 7     | 8     | 3     | 1     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | -      | -      | -      | -      | -      |
| % ROL Orgânico sobre ROL Total    | 100,0%     | 92,2%          | 67,4% | 38,4% | 9,7%  | 5,4%  | 4,9%  | 1,3%  | 0,3%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   |
| Depreciação Total - New           | -          | 21             | 88    | 184   | 201   | 129   | 164   | 200   | 213   | 198   | 187   | 189   | 196   | 197   | 195   | 193    | 194    | 195    | 195    | 195    | 195    |
| % ROL New sobre ROL Total         | 0,0%       | 7,8%           | 32,6% | 61,6% | 90,3% | 94,6% | 95,1% | 98,7% | 99,8% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 99,9% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

| ENDIVIDAMENTO LÍQUIDO ALPHAVILLE S.A.            |                                          |       | (R\$ mil)          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|--------------------|
|                                                  | Caixa                                    | ( + ) | 1.942              |
|                                                  | Aplicações financeiras                   | ( + ) | 132.821            |
|                                                  | Empréstimos e financiamentos de CP       | ( - ) | (30.508)           |
|                                                  | Debêntures - CP                          | ( - ) | (580.222)          |
|                                                  | Debêntures - LP                          | ( - ) | (542.344)          |
| <b>TOTAL</b>                                     |                                          |       | <b>(1.018.311)</b> |
| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS ALPHAVILLE S.A. |                                          |       | (R\$ mil)          |
|                                                  | Outros créditos - CP                     | ( + ) | 36.582             |
|                                                  | Outros créditos - LP                     | ( + ) | 25.330             |
|                                                  | Instrumento financeiro ativo (Flama)     | ( + ) | 126.746            |
|                                                  | Valores a pagar para partes relacionadas | ( - ) | (4.993)            |
|                                                  | Aquisição de participações societárias   | ( - ) | (23.559)           |
|                                                  | Provisão para garantia                   | ( - ) | (9.772)            |
|                                                  | Outras obrigações - CP                   | ( - ) | (39.755)           |
|                                                  | Outras obrigações - LP                   | ( - ) | (25.092)           |
| <b>TOTAL</b>                                     |                                          |       | <b>85.488</b>      |

| VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A.                                                 |             |                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| VALOR ECONÔMICO - FLUXO ORGÂNICO                                                   | 156.680     | 154.816            | 152.991     |
| VALOR ECONÔMICO - NOVOS PROJETOS                                                   | 915.372     | 904.970            | 894.759     |
| <b>VALOR OPERACIONAL DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)</b><br><b>(Enterprise Value)</b> | 1.072.052   | <b>1.059.786</b>   | 1.047.750   |
| CAIXA LÍQUIDO                                                                      | (1.018.311) | <b>(1.018.311)</b> | (1.018.311) |
| ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS                                                   | 85.488      | <b>85.488</b>      | 85.488      |
| <b>VALOR ECONÔMICO DE ALPHAVILLE S.A. (R\$ mil)</b><br><b>(Equity Value)</b>       | 139.228     | <b>126.963</b>     | 114.927     |
| QUANTIDADES DE AÇÕES                                                               |             | 28.615.508         |             |
| <b>VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$)</b>                                              | 4,87        | <b>4,44</b>        | 4,02        |





## ANEXO 2

# GLOSSÁRIO

## ► A

### **ABL**

Área bruta locável.

### **ABNT**

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **Abordagem da renda**

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

### **Abordagem de ativos**

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

### **Abordagem de mercado**

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

### **Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

### **Amortização**

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

### **Amostra**

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

### **Aproveitamento eficiente**

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

### **Área Boma**

Somatório de parte da área comum com a área útil.

### **Área equivalente de construção**

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

### **Área homogeneizada**

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

### **Área privativa**

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

### **Área total de construção**

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

### **Área útil**

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

### **Arrendamento mercantil financeiro**

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

### **Arrendamento mercantil operacional**

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

### **Ativo**

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

### **Ativo imobilizado**

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou no fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

### **Ativo intangível**

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

### **Ativo tangível**

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

### **Ativos não operacionais**

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

### **Ativos operacionais**

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

### **Avaliação**

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

## ► B

### **BDI (Budget Difference Income)**

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

### **Bem**

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### **Benefícios econômicos**

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

## Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

## Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.



## Campo de arbítrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

## CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

## CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

## Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

## Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.



## Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

## D&A

Depreciação e Amortização.

## Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciable de ativo durante a sua vida útil.

## Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

## Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.



## EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

## EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

## **Empreendimento**

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

## **Empresa**

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

## **Enterprise value**

Valor econômico da empresa.

## **Equity value**

Valor econômico do patrimônio líquido.

## **Estado de conservação**

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

## **Estrutura de capital**

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

## **F**

## **Fator de comercialização**

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

## **FCFF (Free Cash Flow to Firm)**

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

## **Fluxo de caixa**

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

## **Fluxo de caixa do capital investido**

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

## **Fração ideal**

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

## **G**

## **Gleba urbanizável**

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

## **Goodwill**

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

## **H**

## **Homogeneização**

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

## **I**

## **IAS (International Accounting Standard)**

Normas Internacionais de Contabilidade.

## **IASB (International Accounting Standards Board)**

Junta Internacional de Normas Contábeis.

## **Idade aparente**

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

## **IFRS (International Financial Reporting Standard)**

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

## **Imóvel**

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

## **Imóvel de referência**

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

## **Impairment**

Ver Perdas por desvalorização.

## **Inferência estatística**

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

## **Infraestrutura básica**

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

## **Instalações**

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

## **IVSC**

International Valuation Standards Council.

## **L**

## **Liquidação forçada**

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

## **Liquidez**

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

## **Loteamento**

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

## **Luvas**

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

## ► M

### **Metodologia de avaliação**

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

### **Modelo de regressão**

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

### **Múltiplo**

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

## ► N

### **Normas Internacionais de Contabilidade**

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

## ► P

### **Padrão construtivo**

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### **Parecer técnico**

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

### **Passivo**

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

### **Patrimônio líquido a mercado**

Abordagem de ativos.

### **Perdas por desvalorização (*impairment*)**

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

### **Perícia**

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

### **Pesquisa de mercado**

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### **Planta de valores**

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

### **Ponto comercial**

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

### **População**

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

### **Preço**

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

### **Prêmio de controle**

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

### **Profundidade equivalente**

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

### **Propriedade para investimento**

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

## ► R

### **Rd (Custo da Dívida)**

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

### **Re (Custo de Capital Próprio)**

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

### **Risco do negócio**

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

## ► S

### **Seguro**

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

### **Sinistro**

Evento que causa perda financeira.

## ▶ T

### **Taxa de desconto**

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

### **Taxa interna de retorno**

Taxa de desconto em que o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

### **Testada**

Medida da frente de um imóvel.

### **Tratamento de dados**

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

## ▶ U

### **Unidade geradora de caixa**

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

## ▶ V

### **Valor atual**

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

### **Valor contábil**

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

### **Valor da perpetuidade**

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

### **Valor de dano elétrico**

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

### **Valor de investimento**

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

### **Valor de Liquidação Forçada**

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

### **Valor de Liquidação Imediata**

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

### **Valor depreciável**

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

### **Valor de reposição por novo**

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

### **Valor de seguro**

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

### **Valor de sucata**

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

### **Valor em risco**

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

### **Valor em uso**

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

### **Valor (justo) de mercado**

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

### **Valor justo menos despesa para vender**

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

### **Valor máximo de seguro**

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

### **Valor presente**

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

### **Valor recuperável**

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

### **Valor residual**

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

### **Valor residual de ativo**

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.



### **Variáveis-chave**

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

### **Variáveis independentes**

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

### **Variáveis qualitativas**

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

### **Variáveis quantitativas**

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

### **Variável dependente**

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

### **Variável dicotômica**

Variável que assume apenas dois valores.

### **Vida remanescente**

Vida útil que resta a um bem.

### **Vida útil econômica**

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

### **Vistoria**

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e nas condições que o constituem ou o influenciam.

### **Vocação do imóvel**

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

### **► W**

### **WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

### **WARA (Weighted Average Return on Assets)**

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



**Rio de Janeiro**

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

**São Paulo**

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

**Minas Gerais**

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br

