alphaville s/a

DESTAQUE 1T21

- Alphaville vende R$ 127 milhões, 119% de crescimento *vs*. 1T20.

Prévia Operacional | 1T21

Alphaville S.A. I Prévia Operacional 1T21

Resultado Operacional (1)

- ✓ Em março de 2021 a Companhia realizou o pré lançamento do projeto Jardim Alpha Ponta Grossa, localizado na cidade de Ponta Grossa (PR) e com VGV de R$56 milhões (R$ 42 milhões no %AVLL). A linha de produto Jardim Alpha incorpora um novo conceito ao portfólio - lotes menores, a partir de 200m^2 até 250m^2, e com a mesma qualidade e padrão dos outros produtos do portfólio Alphaville. O pré lançamento foi um evento 100% digital e, em apenas 11 dias, vendemos 18% do empreendimento. O lançamento oficial do Jardim Alpha Ponta Grossa ocorrerá oportunamente, quando o as medidas de *lockdown* na cidade forem suspensas.

- ✓ A Companhia continua acompanhando o resultado de seus lançamentos de 2020, especialmente os lançamentos realizados em dezembro/20. No fechamento do primeiro trimestre de 2021, a VSO acumulada dos 4 projetos lançados em 2020 totalizou 87%, reforçando a estratégia da Alphaville em seu novo modelo de negócios de lançar apenas projetos com alta demanda de mercado. Os projetos Terras Alpha Nova Esplanada e Ceará Comercial 5, ambos lançados em dezembro de 2020, alcançaram 56% de VSO consolidada.

- ✓ As vendas brutas de estoque, totalizaram R$ 127 milhões (R$ 76 milhões no % AVLL), 119% acima do mesmo indicador no 1T20. Das vendas totais de estoque realizadas no período, R$ 58 milhões correspondem aos empreendimentos lançados após 2019 (46%) e R$ 68 milhões ao legado (54%). O desempenho das vendas brutas de estoque no primeiro trimestre de 2021 reforça novamente a tendência de mudança estrutural na forma de moradia buscada pelas pessoas.

- ✓ Considerando os números acima, a VSO de estoque atingiu 38% no 1T21, patamar substancialmente acima do verificado no 1T20, que registrou 15%. A melhora na VSO dos projetos lançados anteriormente a 2021 reflete, além da tendência de maior procura por produtos Alphaville, o sucesso na implementação do processo de vendas 100% online ao longo de 2020.

(1) Notas/Conceitos
O VGV corresponde à estimativa do valor de vendas de um empreendimento e inclui juros quando a Alphaville financia o cliente.
A VSO é a venda sobre a oferta dos empreendimentos e é calculada com base no número de lotes, considerando apenas a participação da Alphaville nesses empreendimentos.
As vendas brutas de estoque não consideram as vendas dos empreendimentos lançados no período de referência.

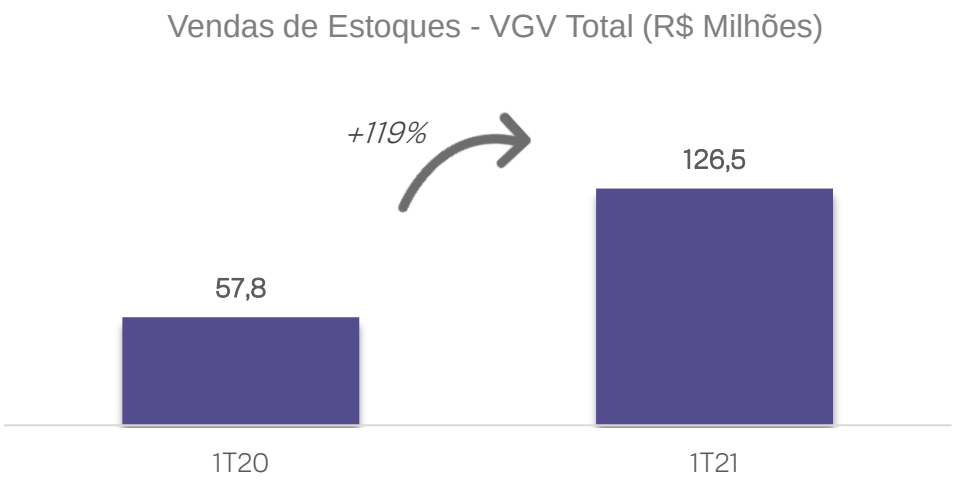
Lançamentos – 1T21 e Acompanhamento dos Lançamentos 2020

Empreendimento	Pré Lançamento 2021	Projetos lançados em 2020				
	Jardim Alpha Ponta Grossa	Terras Alpha São José dos Campos	Alphaville 3 Praias	Terras Alpha Nova Esplanada	Ceará Comercial 5	Consolidado 2020
Trimestre de Lançamento	**1T21**	1T20	1T20	4T20	4T20	**-**
Localização	**Ponta Grossa (PA)**	São José dos Campos (SP)	Guarapari (ES)	Votorantim (SP)	Eusébio (CE)	**-**
Lançamento	**mar/21**	mar/20	mar/20	dez/20	dez/20	**-**
VGV Lançado Total (R$ milhões)	**56,1**	186,3	192,3	116,9	39,4	**534,9**
%AVLL	**76,5%**	55,0%	63,0%	60,0%	57,3%	**58,8%**
VGV Lançado AVLL (R$ milhões)	**42,9**	102,4	121,2	70,1	22,5	**316,2**
VGV Vendido AVLL (R$ milhões)	**5,4**	65,8	93,4	26,4	7,7	**193,4**
# Lotes Lançados	**449**	571	273	598	57	**1.499**
# Lotes Oferecidos em Permuta	**-**	-	-	237	-	**237**
# Lotes reservados para Alpha Casas	**80**	93 (2)	-	99	-	**192**
# Lotes Ofertados % AVLL	**369**	478	273	262	57	**1.070**
# Lotes Vendidos % AVLL	**68**	478	270	154	26	**928**
VSO de Lotes AVLL (%)	**18%**	100%	99%	59%	46%	**87%**

(2) Em função da alta demanda por lotes no empreendimento Terras Alpha São José dos Campos, a Companhia disponibilizou para venda 27 lotes adicionais, originalmente reservados para o projeto Alpha Casas, com aumento de preço de 5,4%

Vendas de Estoques

	1T21	1T20	% Var.
VGV Total (R$ milhões)	126,5	57,8	*119%*
VGV %AVLL (R$ milhões)	76,1	40,0	*90%*
Empreendimentos 2019+	38,1	5,3	*619%*
Legado	37,9	34,7	*9%*
# Lotes Vendidos	632	305	*107%*
VSO (%)	38%	15%	*+23 p.p.*



Pré Lançamento Jardim Alpha Ponta Grossa – 1º Trimestre de 2021

- ✓ O Jardim Alpha Ponta Grossa é o primeiro empreendimento da linha Jardim Alpha lançado e fica localizado na cidade de Ponta Grossa (PR), ao lado do Terras Alpha Ponta Grossa, em região já consolidada do município. A linha Jardim Alpha conta com lotes a partir de 200m^2, ampliando o alcance dos produtos Alphaville. O empreendimento Jardim Alpha Ponta Grossa possui ao todo 449 lotes residenciais e VGV de lançamento de R$ 56 milhões (R$ 43 milhões no %AVLL).



Perspectiva do Empreendimento Jardim Alpha Ponta Grossa, ao lado do já entregue Terras Alpha Ponta Grossa.

Destaque em ESG – 1T21

A Alphaville destaca, neste primeiro trimestre de 2021, suas ações de impacto social, reforçando sua preocupação em impactar positivamente seus *stakeholders* e a sociedade de modo geral.

Impacto Social

Além de qualificar o investimento social privado da Alphaville e de atuar com a estratégia social da empresa, a Fundação Alphaville mantém sua atuação alinhada ao interesse público, desenvolvendo projetos de impacto social também em regiões que não estão necessariamente nas áreas de atuação da Companhia.

Para isso, a fundação se aproxima e fomenta parcerias com organizações sociais, públicas e privadas com o intuito de somar esforços e recursos, além de potencializar resultados e impactar nas políticas públicas locais. Esse é o caso do edital Atuação Perifasul, idealizado e co-gerenciado por 4 organizações: Fundação ABH, Instituto Jatobás, Macambira Sociocultural e Fundação Alphaville.

Iniciado em 2019, o edital trouxe como foco o fortalecimento de 20 grupos e coletivos da periferia sul da cidade de São Paulo, a partir da identificação e estímulo de iniciativas inovadoras, ao protagonismo local, formação de redes de fortalecimento do capital social local, compartilhamento de metodologias e investimento financeiro. A formação, realizada em 2019-2020, foi remodelada e se adaptou ao formato online, em atenção ao distanciamento social imposto pela pandemia do Coronavírus, que trouxe efeitos potencialmente negativos para as periferias. Além da formação, foram mobilizadas campanhas em atendimento à segurança alimentar e saúde dos participantes e suas comunidades, mentoria para direcionamento do recurso recebido e prestação de contas, além da criação do Espiral do Conhecimento – encontros mensais, online e gratuitos, conduzidos por especialistas convidados nas principais temáticas elencadas pelos participantes.

Como resultado, o projeto contabilizou 19 coletivos formados em 8 frentes de atuação distintas, impactando diretamente 14 mil moradores da comunidade local, além das doações mobilizadas pela campanha emergencial, que arrecadou mais de 81 toneladas de alimentos, distribuídas para as mais de 17 mil famílias mapeadas.



Iniciativa Perifasul. (Imagens anteriores às medidas de distanciamento em virtude do Covid-19).

Para mais informações sobre a Fundação Alphaville favor acessar o website http://www.fundacaoalphaville.org.br/

Disclaimer

As declarações sobre o momento atual e eventos futuros contidas nesta prévia operacional de resultados são baseadas em informações disponíveis no momento de sua elaboração, bem como crenças, intenções e expectativas da Administração da Companhia. Dessa forma, estão sujeitas a incertezas advindas de eventos futuros sobre as quais não é possível, no momento desta publicação, ter previsibilidade. Além disso, tais declarações levam em consideração o entendimento da Administração da Companhia em relação ao atual momento enfrentado em função do COVID-19 e seus possíveis desdobramentos, bem como às expectativas para o cenário pós pandemia.

Ressaltamos, ainda, que em declarações sobre o futuro os termos eventualmente utilizados sugerem exclusivamente expectativa sobre os resultados da Companhia como, por exemplo, “poderá”, “espera”, “prevê”, “planeja”, “irá”, “acredita”, “estima”, “tende” ou qualquer outra expressão de significado e contexto similar. As declarações e comentários que envolvem qualquer contexto futuro, os quais estão sujeitos a riscos, incertezas e circunstâncias não previsíveis, não devem ser interpretados, portanto, como garantia de desempenho.

Em complemento ao exposto, resultados futuros e criação de valor para acionistas e demais *stakeholders* da Companhia podem vir a ser substancialmente diferentes do previsto dado que não há capacidade de previsão e/ou controle de eventos externos (e.g. econômicos, ambientais, sociais, dentre outros).

Por fim, destacamos que as informações contidas neste documento são prévias e não foram auditadas por auditor independente, estando sujeitas à alterações até a conclusão da auditoria referente ao 4º trimestre de 2020 e ano de 2020.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Tel.: +55 (11) 3030-5114
ri@alphaville.com.br

alphaville s/a

1Q21 HIGHLIGHTS

- Alphaville sells R$ 127 million, a 119% growth *vs.*1Q20.

Operating Preview | 1Q21

Alphaville S.A. I Operating Preview 1Q21

Operating Results (1)

- ✓ In March 2021, the Company pre-launched "*Jardim Alpha Ponta Grossa*" project, located in the city of Ponta Grossa (PR) and with a PSV of R$ 56 million (R$ 42 million in AVLL%). "*Jardim Alpha*" product-line integrates a new concept to the portfolio - smaller lots, from 200sqm to 250sqm, and with Alphaville's usual quality and standard, as the other portfolio products. The pre-launch is a 100%-digital event and, within only 11 days, we sold 18% of the project. The official launch of "*Jardim Alpha Ponta Grossa"* will take place in due course, when the lockdown measures in the city are suspended.

- ✓ The Company continues to monitor the results of its 2020 launches, especially those launched in December 2020. At the end of the first quarter of 2021, the accumulated SOS of the 4 launched projects in 2020 totaled 87%, stressing Alphaville's strategy in its new business model of launching only projects with high market demand. "*Terras Alpha Nova Esplanada*" and "*Ceará Comercial 5*" projects, both launched in December 2020, reached 56% of consolidated sales on offer.

- ✓ Gross inventory sales totaled R$ 127 million (R$ 76 million in AVLL %), 119% over the same indicator in 1Q20. Considering the total inventory sales in the period, R$ 58 million correspond to projects launched after 2019 (46%) and R$ 68 million to the legacy (54%). The performance of gross inventory sales in the first quarter of 2021 once more highlights the trend of a structural change in the sort of housing sought by people.

- ✓ Considering the figures provided above, the "sales on offer" inventory reached 38% in 1Q21, a level substantially above that once observed in 1Q20, which registered 15%. The improvement in the "sales on offer" of projects launched prior to the year of 2021 reflects, in addition to the trend of greater demand for Alphaville products, the success when it comes to the implementation of 100% online sales process throughout 2020.

(1) Notes:
The PSV corresponds to the estimate of the sales value of a project and includes interest when Alphaville finances the customer.
The sales on the offer is the sale on the offer of the projects and is calculated based on the number of lots, considering only Alphaville's participation in these projects.
Gross inventory sales do not include sales of projects launched in the reference period.

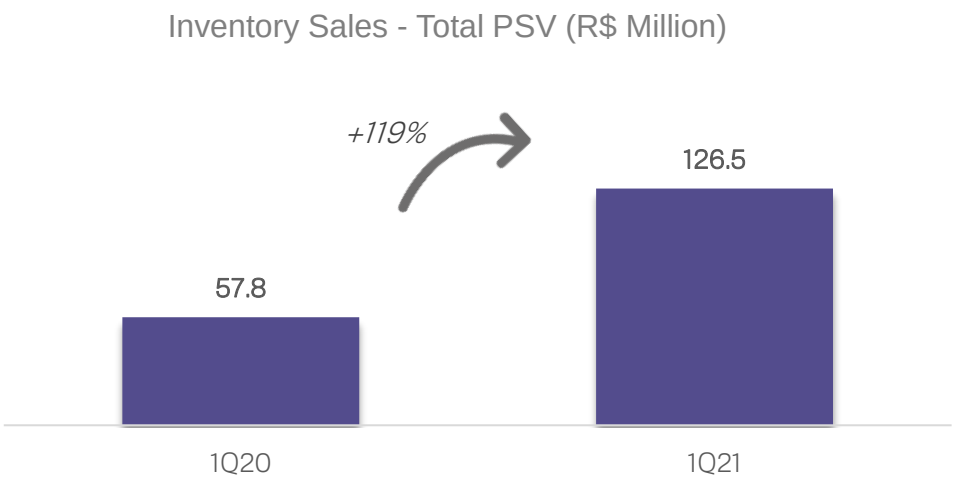
Launches - 1Q21 and Launches of 2020

Project	Pre Launch 2021	Projects launched in 2020				
	Jardim Alpha Ponta Grossa	**Terras Alpha São José dos Campos**	**Alphaville 3 Praias**	**Terras Alpha Nova Esplanada**	**Ceará Comercial 5**	**Consolidated 2020**
Launch Quarter	**1Q21**	1Q20	1Q20	4Q20	4Q20	**-**
Location	**Ponta Grossa (PA)**	São José dos Campos (SP)	Guarapari (ES)	Votorantim (SP)	Eusébio (CE)	**-**
Launch Month	**mar/21**	mar/20	mar/20	dec/20	dec/20	**-**
PSV Launched – Total (R$ million)	**56.1**	186.3	192.3	116.9	39.4	**534.9**
%AVLL	**76.5%**	55.0%	63.0%	60.0%	57.3%	**58.8%**
PSV Launched – AVLL (R$ million)	**42.9**	102.4	121.2	70.1	22.5	**316.2**
PSV Sold – AVLL (R$ million)	**5.4**	65.8	93.4	26.4	7.7	**193.4**
# Units Launched	**449**	571	273	598	57	**1,499**
# Units under swap agrément	**-**	-	-	237	-	**237**
# Units reserved for Alpha Casas	**80**	93 (2)	-	99	-	**192**
# Units Offered - % AVLL	**369**	478	273	262	57	**1,070**
# Units Sold - % AVLL	**68**	478	270	154	26	**928**
SOS of AVLL Units (%)	**18%**	100%	99%	59%	46%	**87%**

(1) Due to the high search for lots in "*Terras Alpha São José dos Campos*" project, the Company made available for sale an additional 27 lots, originally reserved for "*Alpha Casas*' project, with a price increase of 5.4%

Inventory Sales

	1Q21	1Q20	% Var.
Total PSV (R$ million)	126.5	57.8	*119%*
PSV - %AVLL (R$ million)	76.1	40.0	*90%*
Projects 2019+	38.1	5.3	*619%*
Legacy	37.9	34.7	*9%*
# Units Sold	632	305	*107%*
SOS (%; #units)	38%	15%	*+23 p.p.*



Pre Launch "*Jardim Alpha Ponta Grossa*" – 1Q21

- ✓ *"Jardim Alpha Ponta Grossa*" is the first enterprise of "*Jardim Alpha"* product-line launched and is located in the city of Ponta Grossa (PR), next to "*Terras Alpha Ponta Grossa"*, in an already consolidated region of the municipality. "*Jardim Alpha"* product-line has lots starting at 200sqm, expanding the reach of Alphaville products. "*Jardim Alpha Ponta Grossa"* project has a total of 449 residential lots and a PSV of R$ 56 million (R$ 43 million in AVLL%).



Perspective of Jardim Alpha Ponta Grossa Development, alongside the already-delivered Terras Alpha Ponta Grossa.

ESG Highlights - 1Q21

In this first quarter of 2021, Alphaville highlights its social impact measures, emphasizing its concern aiming at positively impacting its stakeholders and society as a whole.

Social Impact

In addition to qualifying Alphaville's private social investment and acting with the Company's social strategy, *Fundação Alphaville* keeps its performance in line with public interest, developing social impact projects also in regions that are not necessarily within the Company's operating areas. To this end, the *Fundação Alphaville* approaches and fosters partnerships with social, public and private organizations in order to gather efforts and resources, in addition to enhancing results and impacting local public policies. This is the case of *Atuação Perifasul*, idealized and co-managed by 4 organizations: *Fundação ABH*, *Instituto Jatobás*, *Macambira Sociocultural* and *Fundação Alphaville*.

Initiated in 2019, the call notice focused on strengthening 20 groups and communes in the southern suburbs of the city of São Paulo, based on the identification and encouragement of innovative initiatives, local protagonism, establishment of networks to strengthen local social capital, sharing methodologies and financial investment. The training, carried out in 2019-2020, was remodeled and adapted to the online format, taking into account social distance measures imposed by the Coronavirus pandemic, which brought potentially negative effects to city suburbs. In addition to training, campaigns were launched to meet food and healthy security of participants and their communities, mentoring to allocate the received resources and relevant accountability, in addition to the “Spiral of Knowledge” - monthly, online and free meetings, carried out by invited physical individuals who are experts on the main themes listed by the participants.

As a result, the project accounted for 19 communes divided in 8 different fronts, directly impacting 14 thousand residents of the local community, in addition to donations mobilized by the emergency campaign, which collected more than 81 tons of food, distributed to more than 17 thousand mapped families.



Perifasul Initiative. (Images prior to Covid-19 distance measures).

For more information on *FundaçãoAlphaville*, please access the website http://www.fundacaoalphaville.org.br/

Disclaimer

Statements on the current moment and future events under this operating preview of results are based on the information available at the time of the drafting hereof, in addition to the beliefs, intentions and expectations of the Management of the Company. As a result, they are subject to uncertainties arising from future events whose predictability thereof it is impractical at the time of the issuance of this operating preview. In addition, such statements take into consideration the understanding of the Company's Management in relation to the current situation faced due to COVID-19 and its possible consequences, as well as expectations for the post-pandemic scenario.

We also emphasize that in statements about the future, the terms possibly used suggest exclusively expectations about the Company's results, such as, for instance, "may", "expects", "predicts", "plans", "intents", "believes", “estimates”, “tends” or any other expression of similar meaning and context. Statements and comments involving any future context, which are subject to risks, uncertainties and unforeseeable circumstances, shall, therefore, not be construed as a guarantee of performance.

In addition to the foregoing, future results and value-adding for shareholders and other stakeholders of the Company may be substantially different from that expected, given that it is impossible to predict and/or to control external events (e.g. economic, environmental, social, among others).

As a final matter, we also emphasise that the information hereunder is preliminary and has not been audited by an independent auditor, being, therefore, subject to changes until the conclusion of the audit on the 4th quarter of 2020 and the year of 2020.

INVESTOR RELATIONS

Telephone: +55 (11) 3030-5114

ri@alphaville.com.br