

Informações trimestrais - ITR

Alphaville S.A.

30 de setembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Alphaville S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional *IAS 34 Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata', written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 5 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024 | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|---|
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 10 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 11 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 12 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 14 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 15 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024 | 17 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 | 18 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 19 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 20 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 22 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 67 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 69 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 70 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidade) | Trimestre Atual 30/09/2024 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 195.330.061 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 195.330.061 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 295 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 295 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 901.095 | 948.018 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 639 | 1.364 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 109 | 249 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 234 | 35 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 234 | 35 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 296 | 1.080 |
| 1.01.08.03 | Outros | 296 | 1.080 |
| 1.01.08.03.01 | Outros ativos | 296 | 1.080 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 900.456 | 946.654 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 105.008 | 135.609 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 7.964 | 7.964 |
| 1.02.01.05.01 | Lotes a comercializar | 7.964 | 7.964 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 73.675 | 74.981 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Partes Relacionadas | 73.675 | 74.981 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 23.369 | 52.664 |
| 1.02.01.10.03 | Outros ativos | 23.055 | 14.460 |
| 1.02.01.10.04 | Contas a receber de alienação de investimentos | 314 | 38.204 |
| 1.02.02 | Investimentos | 794.331 | 809.672 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 794.331 | 809.672 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 441 | 438 |
| 1.02.04 | Intangível | 676 | 935 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 901.095 | 948.018 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 421.017 | 771.025 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 1.669 | 3.973 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 11.574 | 255.943 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 0 | 31.509 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 11.574 | 224.434 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 372.857 | 484.200 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 358.995 | 460.933 |
| 2.01.05.02 | Outros | 13.862 | 23.267 |
| 2.01.05.02.04 | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 6.256 | 17.420 |
| 2.01.05.02.05 | Outras obrigações | 7.606 | 5.847 |
| 2.01.07 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 34.917 | 26.909 |
| 2.01.07.01 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda | 34.917 | 26.909 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 550.869 | 959.497 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 486.330 | 929.013 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 486.330 | 929.013 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 64.539 | 30.484 |
| 2.02.02.02 | Outros | 64.539 | 30.484 |
| 2.02.02.02.04 | Outras obrigações | 64.539 | 30.484 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | -70.791 | -782.504 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 2.430.641 | 1.760.787 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 1.058.771 | 1.072.511 |
| 2.03.02.06 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 0 | 15.000 |
| 2.03.02.07 | Reservas de Capital | 1.058.771 | 1.057.511 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -3.560.203 | -3.615.802 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 44.989 | 73.767 | -45.427 | -252.014 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -2.698 | -11.226 | -6.910 | -27.583 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -538 | -832 | -515 | -177.069 |
| 3.04.05.02 | Amortização de mais valia | -5 | -68 | -212 | -1.085 |
| 3.04.05.03 | Outras (despesas) receitas operacionais | -533 | -764 | -303 | -175.984 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 48.225 | 85.825 | -38.002 | -47.362 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 44.989 | 73.767 | -45.427 | -252.014 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -41.858 | 6.815 | -75.178 | -170.516 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 59 | 59 | 0 | 0 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -41.917 | 6.756 | -75.178 | -170.516 |
| 3.06.02.01 | Outras Despesas Financeiras | -37.692 | -98.202 | -75.178 | -170.516 |
| 3.06.02.02 | Ajuste a valor justo debêntures | -4.225 | 104.958 | 0 | 0 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 3.131 | 80.582 | -120.605 | -422.530 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 1.016 | -24.983 | 0 | 0 |
| 3.08.01 | Corrente | -3 | -3 | 0 | 0 |
| 3.08.02 | Diferido | 1.019 | -24.980 | 0 | 0 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,02 | 0,31 | -4,84 | -16,94 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,02 | 0,31 | -4,74 | -16,59 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -136.097 | -28.289 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -27.915 | -52.791 |
| 6.01.01.01 | Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | 80.582 | -422.530 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização | 402 | 855 |
| 6.01.01.03 | Amortização de ágio sobre investimentos | 68 | 1.085 |
| 6.01.01.05 | Juros e encargos não realizados, liquidos | 54.839 | 140.899 |
| 6.01.01.10 | Provisão para participação nos lucros | -10.398 | 1.962 |
| 6.01.01.13 | Resultado de equivalência patrimonial | -85.825 | 47.362 |
| 6.01.01.14 | Despesa com plano de ações | 1.260 | 1.916 |
| 6.01.01.15 | Resultado na perda de investimento | 0 | 175.660 |
| 6.01.01.16 | Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão | -104.958 | 0 |
| 6.01.01.17 | Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos | 36.115 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -108.182 | 24.502 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -199 | -17 |
| 6.01.02.02 | Lotes a comercializar | 0 | -7.964 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber e outros | -7.811 | -16.626 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | -2.304 | 176 |
| 6.01.02.06 | Salários, encargos sociais, impostos e participações | -1.459 | 2.288 |
| 6.01.02.07 | Outras obrigações | 2.448 | -2.118 |
| 6.01.02.08 | Operações com partes relacionadas | -100.632 | 43.273 |
| 6.01.02.10 | Contas a receber de alienação de investimentos | 1.775 | 5.490 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 100.960 | 28.266 |
| 6.02.01 | Aquisição de ativo imobilizado e intangível | -138 | 0 |
| 6.02.04 | Acréscimo de investimentos | -8.902 | -19.733 |
| 6.02.05 | Dividendos recebidos | 110.000 | 47.999 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 34.997 | -190 |
| 6.03.01 | Aumento de capital | 129.831 | 0 |
| 6.03.02 | Captação de empréstimos e financiamentos | 0 | 30.345 |
| 6.03.03 | Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal | -86.600 | -19.371 |
| 6.03.04 | Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros | -8.234 | -11.164 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -140 | -213 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 249 | 221 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 109 | 8 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.760.787 | 1.072.511 | 0 | -3.615.802 | 0 | -782.504 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.760.787 | 1.072.511 | 0 | -3.615.802 | 0 | -782.504 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 669.854 | -13.740 | 0 | 0 | 0 | 656.114 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 684.854 | -15.000 | 0 | 0 | 0 | 669.854 |
| 5.04.08 | Plano de remuneração baseado em ação | 0 | 1.260 | 0 | 0 | 0 | 1.260 |
| 5.04.09 | Comissão de reestruturação | -15.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | -15.000 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 55.599 | 0 | 55.599 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 55.599 | 0 | 55.599 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 2.430.641 | 1.058.771 | 0 | -3.560.203 | 0 | -70.791 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.581.004 | 1.054.957 | 0 | -3.031.548 | 0 | -395.587 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.581.004 | 1.054.957 | 0 | -3.031.548 | 0 | -395.587 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 179.783 | 1.916 | 0 | 0 | 0 | 181.699 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 179.783 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179.783 |
| 5.04.08 | Plano de remuneração baseado em ação | 0 | 1.916 | 0 | 0 | 0 | 1.916 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -422.530 | 0 | -422.530 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -422.530 | 0 | -422.530 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.760.787 | 1.056.873 | 0 | -3.454.078 | 0 | -636.418 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -6.676 | -6.032 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.676 | -6.032 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -6.676 | -6.032 |
| 7.04 | Retenções | -1.234 | -177.924 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -402 | -855 |
| 7.04.02 | Outras | -832 | -177.069 |
| 7.04.02.01 | Demandas judiciais | 0 | -23 |
| 7.04.02.02 | Amortização de ágio sobre investimento | -68 | -1.085 |
| 7.04.02.03 | Outras | -764 | -301 |
| 7.04.02.04 | Resultado na perda de investimento | 0 | -175.660 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -7.910 | -183.956 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 85.884 | -47.362 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 85.825 | -47.362 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 59 | 0 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 77.974 | -231.318 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 77.974 | -231.318 |
| 7.08.01 | Pessoal | 4.148 | 20.696 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 24.983 | 0 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | -6.756 | 170.516 |
| 7.08.03.01 | Juros | -6.756 | 170.516 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 55.599 | -422.530 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 55.599 | -422.530 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.366.407 | 1.279.172 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 511.197 | 405.030 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 3.257 | 3.390 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 257.559 | 149.023 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 84.804 | 99.554 |
| 1.01.04 | Estoques | 122.154 | 93.343 |
| 1.01.04.01 | Lotes a comercializar | 122.154 | 93.343 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 43.423 | 59.720 |
| 1.01.08.01 | Ativos Não-Correntes a Venda | 11.454 | 23.998 |
| 1.01.08.03 | Outros | 31.969 | 35.722 |
| 1.01.08.03.04 | Outros ativos | 31.969 | 35.722 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 855.210 | 874.142 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 323.339 | 339.803 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 80.308 | 70.858 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 188.750 | 180.636 |
| 1.02.01.05.01 | Lotes a comercializar | 188.750 | 180.636 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 54.281 | 88.309 |
| 1.02.01.10.05 | Valores a receber de partes relacionadas | 410 | 625 |
| 1.02.01.10.06 | Outros ativos | 53.557 | 49.480 |
| 1.02.01.10.07 | Contas a receber de alienação de investimentos | 314 | 38.204 |
| 1.02.02 | Investimentos | 23.706 | 25.232 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 23.706 | 25.232 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 8.330 | 9.013 |
| 1.02.04 | Intangível | 499.835 | 500.094 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.366.407 | 1.279.172 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 652.722 | 950.159 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 56.592 | 56.500 |
| 2.01.01.01 | Obrigações Sociais | 56.592 | 56.500 |
| 2.01.01.01.01 | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 56.592 | 56.500 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 69.916 | 48.360 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 31.263 | 268.106 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 19.689 | 43.672 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 11.574 | 224.434 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 444.908 | 525.584 |
| 2.01.05.02 | Outros | 444.908 | 525.584 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de clientes | 345.537 | 448.641 |
| 2.01.05.02.06 | Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos | 19.304 | 21.872 |
| 2.01.05.02.07 | Valores a pagar por partes relacionadas | 7.290 | 7.507 |
| 2.01.05.02.08 | Obrigações com cessões de direitos creditórios | 17.122 | 16.747 |
| 2.01.05.02.09 | Outras Obrigações | 55.655 | 30.817 |
| 2.01.06 | Provisões | 3.673 | 702 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 3.673 | 702 |
| 2.01.06.02.04 | Provisão para demandas judiciais | 3.673 | 702 |
| 2.01.07 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 46.370 | 50.907 |
| 2.01.07.01 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda | 46.370 | 50.907 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 763.033 | 1.100.745 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 573.942 | 929.013 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 87.612 | 0 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 486.330 | 929.013 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 156.703 | 119.980 |
| 2.02.02.02 | Outros | 156.703 | 119.980 |
| 2.02.02.02.04 | Obrigações com cessões de direitos creditórios | 17.880 | 21.995 |
| 2.02.02.02.05 | Outras obrigações | 135.130 | 97.985 |
| 2.02.02.02.07 | Adiantamento de clientes | 3.693 | 0 |
| 2.02.04 | Provisões | 32.388 | 51.752 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 32.388 | 51.752 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para demandas judiciais | 32.388 | 51.752 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | -49.348 | -771.732 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 2.430.641 | 1.760.787 |
| 2.03.01.01 | Capital Social | 2.430.641 | 1.760.787 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 1.058.771 | 1.072.511 |
| 2.03.02.06 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 0 | 15.000 |
| 2.03.02.07 | Reservas de Capital | 1.058.771 | 1.057.511 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -3.560.203 | -3.615.802 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 21.443 | 10.772 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 190.369 | 444.014 | 122.358 | 303.131 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -116.471 | -270.475 | -79.276 | -197.293 |
| 3.02.01 | Desenvolvimento e venda de lotes | -116.471 | -270.475 | -79.276 | -197.293 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 73.898 | 173.539 | 43.082 | 105.838 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -14.986 | -65.281 | -85.039 | -317.809 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -7.811 | -19.589 | -7.361 | -23.026 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -10.319 | -34.152 | -19.962 | -49.673 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | 3.628 | -9.557 | -58.820 | -247.145 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -484 | -1.983 | 1.104 | 2.035 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 58.912 | 108.258 | -41.957 | -211.971 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -40.961 | 4.390 | -72.538 | -195.822 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 7.722 | 20.022 | 4.138 | 13.608 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -48.683 | -15.632 | -76.676 | -209.430 |
| 3.06.02.01 | Despesas Financeiras | -44.481 | -120.590 | -76.676 | -209.430 |
| 3.06.02.02 | Ajuste a valor justo debêntures | -4.202 | 104.958 | 0 | 0 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 17.951 | 112.648 | -114.495 | -407.793 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -7.316 | -44.794 | -5.545 | -13.330 |
| 3.08.01 | Corrente | -8.335 | -19.814 | -5.545 | -13.330 |
| 3.08.02 | Diferido | 1.019 | -24.980 | 0 | 0 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 10.635 | 67.854 | -120.040 | -421.123 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 10.635 | 67.854 | -120.040 | -421.123 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 6.488 | 12.255 | 565 | 1.407 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,02 | 0,31 | -4,84 | -16,94 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|----------------------------|---------------------------|--|---|--|--|
| 3.99.02.01 | ON | 0,02 | 0,31 | -4,74 | -16,59 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|---|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 10.635 | 67.854 | -120.040 | -421.123 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 10.635 | 67.854 | -120.040 | -421.123 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 4.147 | 55.599 | -120.605 | -422.530 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 6.488 | 12.255 | 565 | 1.407 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -30.030 | 18.197 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 90.487 | -109.623 |
| 6.01.01.01 | Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | 112.648 | -407.793 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização | 1.097 | 1.739 |
| 6.01.01.03 | Amortização de ágio sobre investimentos | 60 | 259 |
| 6.01.01.04 | Ajuste a valor presente | 2.277 | -2.375 |
| 6.01.01.05 | Juros e encargos não realizados, líquidos | 42.317 | 130.391 |
| 6.01.01.06 | Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos | -291 | -14.694 |
| 6.01.01.07 | Provisão para garantia | 2.639 | 4.671 |
| 6.01.01.08 | Provisão para demandas judiciais e compromissos | -4.425 | 20.718 |
| 6.01.01.09 | Provisão para perda na realização de estoques | 0 | -5 |
| 6.01.01.10 | Provisão para participação nos lucros | -13.081 | 4.645 |
| 6.01.01.12 | Provisão (reversão) gastos com escrituração | -499 | -1.876 |
| 6.01.01.13 | Resultado de equivalência patrimonial | 1.983 | -2.035 |
| 6.01.01.14 | Despesa com plano de ações | 1.260 | 1.916 |
| 6.01.01.15 | Resultado na perda de investimento | 92 | 176.558 |
| 6.01.01.17 | Caixa gerado de atividades operacionais de operação disponível para venda | 13.253 | -21.742 |
| 6.01.01.18 | Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos | 36.115 | 0 |
| 6.01.01.19 | Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão | -104.958 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -120.517 | 127.820 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | 3.782 | 38.618 |
| 6.01.02.02 | Lotes a comercializar | -37.393 | -9.310 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber e outros | -324 | -22.828 |
| 6.01.02.04 | Adiantamento de clientes | -99.411 | 19.677 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 21.556 | 16.628 |
| 6.01.02.06 | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 8.905 | -1.284 |
| 6.01.02.07 | Outras obrigações | -12.370 | 89.665 |
| 6.01.02.08 | Operações com partes relacionadas | -2 | 4.509 |
| 6.01.02.09 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -7.035 | -13.345 |
| 6.01.02.11 | Contas a receber de alienação de investimentos | 1.775 | 5.490 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -89.841 | 37.785 |
| 6.02.01 | Aquisição de ativo imobilizado e intangível | -149 | -304 |
| 6.02.02 | Aplicação em títulos e valores mobiliários | -652.436 | -325.850 |
| 6.02.03 | Resgate de títulos e valores mobiliários | 563.201 | 366.151 |
| 6.02.04 | Acréscimo de investimentos | -457 | -126 |
| 6.02.05 | Dividendos recebidos | 0 | 2.065 |
| 6.02.06 | Caixa líquido na venda de investimento | 0 | -4.151 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 119.738 | -61.807 |
| 6.03.01 | Aumento de capital | 129.831 | 0 |
| 6.03.02 | Captação de empréstimos e financiamentos | 116.397 | 30.345 |
| 6.03.03 | Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal | -107.822 | -32.980 |
| 6.03.04 | Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros | -14.928 | -12.142 |
| 6.03.06 | Cessão de créditos recebíveis | -3.740 | -47.030 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -133 | -5.825 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|---------------------------------------|---|--|
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 3.390 | 7.767 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 3.257 | 1.942 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.760.787 | 1.072.511 | 0 | -3.615.802 | 0 | -782.504 | 10.772 | -771.732 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.760.787 | 1.072.511 | 0 | -3.615.802 | 0 | -782.504 | 10.772 | -771.732 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 669.854 | -13.740 | 0 | 0 | 0 | 656.114 | -1.584 | 654.530 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 684.854 | -15.000 | 0 | 0 | 0 | 669.854 | 87 | 669.941 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.865 | -1.865 |
| 5.04.08 | Comissão de reestruturação | -15.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | -15.000 | 0 | -15.000 |
| 5.04.09 | Plano de remuneração baseado em ação | 0 | 1.260 | 0 | 0 | 0 | 1.260 | 0 | 1.260 |
| 5.04.10 | Adiant. p/ futuro aum. de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 194 | 194 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 55.599 | 0 | 55.599 | 12.255 | 67.854 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 55.599 | 0 | 55.599 | 12.255 | 67.854 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 2.430.641 | 1.058.771 | 0 | -3.560.203 | 0 | -70.791 | 21.443 | -49.348 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.581.004 | 1.054.957 | 0 | -3.031.548 | 0 | -395.587 | 3.123 | -392.464 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.581.004 | 1.054.957 | 0 | -3.031.548 | 0 | -395.587 | 3.123 | -392.464 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 179.783 | 1.916 | 0 | 0 | 0 | 181.699 | 2.143 | 183.842 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 179.783 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179.783 | 2.576 | 182.359 |
| 5.04.08 | Plano de remuneração baseado em ação | 0 | 1.916 | 0 | 0 | 0 | 1.916 | 0 | 1.916 |
| 5.04.09 | Adiant. p/ futuro aum. de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -433 | -433 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -422.530 | 0 | -422.530 | 1.407 | -421.123 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -422.530 | 0 | -422.530 | 1.407 | -421.123 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.760.787 | 1.056.873 | 0 | -3.454.078 | 0 | -636.418 | 6.673 | -629.745 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 462.237 | 314.707 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 462.237 | 314.707 |
| 7.01.02.01 | Venda de lotes | 456.852 | 296.503 |
| 7.01.02.02 | Provisão para distratos | 937 | 16.097 |
| 7.01.02.03 | Prestação de serviços | 4.448 | 2.107 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -305.269 | -271.799 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -12.262 | -15.438 |
| 7.02.03 | Perda/Recuperação de Valores Ativos | -2.943 | -44.951 |
| 7.02.04 | Outros | -290.064 | -211.410 |
| 7.02.04.01 | Custo de desenvolvimento e venda de lotes | -290.064 | -211.410 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 156.968 | 42.908 |
| 7.04 | Retenções | -7.711 | -203.933 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -1.097 | -1.739 |
| 7.04.02 | Outras | -6.614 | -202.194 |
| 7.04.02.01 | Demandas judiciais | 4.425 | -20.718 |
| 7.04.02.03 | Outras | -11.039 | -4.918 |
| 7.04.02.04 | Resultado na perda de investimento | 0 | -176.558 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 149.257 | -161.025 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 18.039 | 15.643 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -1.983 | 2.035 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 20.022 | 13.608 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 167.296 | -145.382 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 167.296 | -145.382 |
| 7.08.01 | Pessoal | 20.793 | 41.405 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 63.017 | 24.906 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 15.632 | 209.430 |
| 7.08.03.01 | Juros | 15.632 | 209.430 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 67.854 | -421.123 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 55.599 | -422.530 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 12.255 | 1.407 |

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2024, a companhia apresentou sólidos resultados operacionais, com expressivo crescimento da receita e lucro bruto, aliado a uma gestão diligente em relação a custos e despesas, reforçando seu compromisso com a busca contínua por eficiência operacional.

Com o olhar voltado especialmente para a gestão dos estoques, no 3T24 suas vendas brutas totalizaram R\$90 milhões %AVLL, apresentando um crescimento de 60% em comparação ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano, as vendas brutas de estoque somaram R\$ 277 milhões %AVLL, 54% superiores em relação ao 9M23. Como consequência, houve uma evolução de 5 pontos percentuais na VSO do trimestre (17% em 3T24 versus 12% em 3T23), e 10 pontos percentuais no acumulado do ano (38% em 9M24 versus 28% em 9M23). Vale destacar que as vendas totais sofreram uma redução de 13%, refletindo a ausência de lançamentos no período.

Experimentamos um crescimento expressivo da receita líquida, alcançando R\$ 190 milhões no 3T24, um aumento de 56% em relação ao 3T23, fruto da evolução do andamento de obras. O Lucro Bruto atingiu R\$ 76 milhões, contra R\$ 43 milhões no mesmo período de 2023. No acumulado do ano, a companhia registrou uma receita líquida de R\$ 444 milhões, 46% acima dos R\$ 303 milhões registrados nos primeiros nove meses de 2023, e um Lucro Bruto de R\$ 176 milhões, em comparação a R\$ 107 milhões em 9M23. A Margem Bruta, por sua vez, apresentou um aumento de 5p.p., alcançando 40% em comparação a 35% em 9M23.

Realizamos a entrega do empreendimento Terras Nova Esplanada, localizado no município de Votorantim, região metropolitana de Sorocaba no estado de São Paulo, que conta com 598 lotes e VGV de R\$ 70 milhões no %AVLL, distribuídos em 614 mil m².

Destacamos também a evolução do EBITDA da companhia que registrou R\$ 62 milhões no 3T24, versus R\$ 4 milhões apresentados no mesmo período de 2023, e um aumento de 77% quando comparado com 2T24, que por sua vez registrou R\$ 34 milhões. No acumulado de nove meses, o EBITDA foi de R\$ 112 milhões, em comparação a um resultado negativo de R\$ 164 milhões. Tal evolução reforça quão acertada se encontra nossa busca pela eficiência operacional, apresentando também uma redução de 49% em despesas administrativas versus 3T23, e uma diminuição de 31% no comparativo de 9M24 com 9M23.

Como consequência de todo esse desempenho operacional e financeiro, apresentamos um lucro líquido positivo pelo terceiro trimestre consecutivo, com R\$ 11 milhões versus um resultado negativo de R\$ 120 milhões no 3T23 e 116% maior que o trimestre anterior, que foi de R\$ 5 milhões.

A receita REF se manteve no patamar de R\$ 1 bilhão, com uma margem REF de 44% e um VGV em estoque de R\$ 565 milhões, garantindo uma receita potencial a ser reconhecida de R\$ 1,5 bilhão.

No final do trimestre, a posição de caixa da empresa se manteve sólida atingindo R\$ 261 milhões, 94% maior em relação ao mesmo período do ano passado, que foi de R\$ 135 milhões.

Comentário do Desempenho

A dívida líquida¹ fechou o trimestre em R\$ 281 milhões, apresentando redução significativa de 69% ao longo dos últimos nove meses quando comparado com o ano anterior, evidenciando nosso compromisso com a disciplina financeira e a melhoria contínua da estrutura de capital.

Dessa forma, ressalta-se o nosso compromisso com a adoção de uma postura cautelosa e diligente diante dos desafios que ainda estão por vir, vale destacar que continuamos trabalhando para evolução dos indicadores econômicos, financeiros e operacionais da companhia, com foco total em entregar os melhores resultados aos nossos acionistas.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos stakeholders pelo contínuo apoio.

Cláusula compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com auditores independentes

Informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras no período de nove meses em 30 de setembro de 2024. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração

¹ Desconsidera securitizações de recebíveis de 4ª e 8ª emissão no valor de R\$ 63 milhões e ajuste a valor presente da debênture;

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias

30 de setembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

a. Atividade operacional

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas no segmento Novo Mercado da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla AVLL3.

A Companhia e suas controladas ("**Grupo**") têm por atividade preponderante loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

O desenvolvimento dos empreendimentos é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma independente ou, principalmente, através de parcerias imobiliárias com os proprietários dos terrenos. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Conforme mencionado na Nota 11 (ii), em razão da consumação do aumento de capital ocorrida em 24 de janeiro de 2024 com a assinatura do acordo de acionistas entre os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Ulbrex Asset Management, foi estabelecido bloco de controle enquanto acionistas da Companhia.

b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia

A Companhia buscando atender os objetivos e expectativas dos acionistas, dos participantes do mercado, dos seus clientes e colaboradores, decidiu iniciar o plano de reestruturação operacional, financeira e de capital. Esse plano iniciou-se em 2019, com a definição e a consolidação do novo modelo de negócios, com a definição e início do processo de alienação de investimentos em empreendimentos não estratégicos e com a reestruturação financeira e de capital da Companhia. Descrevemos detalhadamente abaixo cada um desses eventos e também, os impactos e as suas consequências na execução do plano frente a atual e futura situação financeira da Companhia:

(i) Consolidação do novo modelo de negócios

Desde 2019, a Companhia revisou seu modelo de negócio estabelecendo novas premissas para o lançamento de novos empreendimentos, tais como: (i) a revisão das cidades de atuação em função da população e renda per capita; (ii) margem imobiliária mínima, excluindo a margem financeira decorrente do financiamento dos clientes; (iii) combinação da postergação do início das obras com a redução do prazo de financiamento a clientes, resultando em exposição de caixa próximo a zero e, (iv) venda com alienação fiduciária, entre outras. Desde então, todos os novos empreendimentos foram lançados seguindo este "Novo Modelo" através de Sociedades de Propósito Específico "SPEs" consolidadas em uma

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(i) Consolidação do novo modelo de negócios--Continuação*

sub *holding* denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário (“ADI”), subsidiária integral da Companhia.

Das SPEs referentes aos empreendimentos lançados anteriormente a 2018, das quais 36 SPEs são controladas pela AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), cujo controle foi alienado em 2023, como descrito em tópico específico a seguir, e o restante das SPEs estão sob controle da ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”), que permanece como subsidiária integral da Companhia.

(ii) Alienações de investimentos não estratégicos

Seguindo a estratégia descrita na Nota Explicativa 1.b.i, a Companhia concluiu a alienação integral do controle da sub *holding* AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual possui participação em 36 SPEs que desenvolveram os empreendimentos lançados antes de 2018 e que se encontram concluídos. O Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Flama”) assumiu a obrigação e responsabilidade de honrar a maioria dos passivos operacionais relacionados aos empreendimentos registrados nas SPEs controladas pela ALE. Em contrapartida, a Companhia fará jus ainda ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinadas superveniências ativas e passivas previstas na transação. Como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, além de duas séries de bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023, já liquidados, conforme descrito a frente.

Por fim, levando em consideração o objetivo e a intenção da Companhia em relação a alienação das SPEs remanescente, que engloba a subsidiária integral Cauaxi e suas controladas, aliado as propostas que vem recebendo, os ativos e passivos relacionados a determinados empreendimentos da Cauaxi foram reclassificados em suas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para ativo e passivo não circulante mantido para venda. Maiores informações sobre a conclusão da venda da ALE e suas controladas e dos planos e andamento do processo de venda da Cauaxi e suas controladas, estão descritos nas Notas Explicativas 7.f e 7.g.

(iii) Renegociação das dívidas, conversão e integralização de capital

Em 15 de dezembro de 2023, a Companhia, os respectivos credores e acionistas, celebraram o acordo de investimentos com cláusulas suspensivas, o qual prevê os seguintes compromissos:

- integralização de capital na Companhia por meio de um aporte financeiro do acionista Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) gerido pelo Pátria Investimentos;

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(iii) Renegociação das dívidas, conversão e integralização de capital--Continuação*

- a conversão de parte da dívida das debentures em capital social pela Ulbrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (FIP Ulbrex);
- transferência da titularidade da dívida com o antigo acionista BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (Blackstone) para o Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) e Ulbrex Asset Management e, em ato seguinte, essa dívida foi convertida em capital social;
- renegociação dos prazos e taxas das Debêntures de 1ª Emissão.

Em 24 de janeiro de 2024 foi realizada a Reunião de Conselho de Administração, que aprovou a integralização de capital de R\$ 684.792, representada pela conversão de dívidas no montante de R\$ 537.410 e o aporte financeiro do acionista controlador de R\$ 147.382, dos quais R\$ 15.000 foram antecipados em 22 de dezembro de 2023 e apresentados na rubrica de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no Patrimônio líquido até sua efetiva capitalização. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia concluiu a renegociação das Debentures de 1ª emissão, passando o saldo remanescente de R\$ 498.183 a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal e um custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, conseqüentemente, na data da conclusão da operação foi apurado um ganho de R\$ 78.003, oriundo do ajuste a valor justo, líquidos dos impactos tributários diferidos.

Por fim, em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 26 de janeiro de 2024, foi aprovado o aumento de capital adicional no montante de R\$ 62 oriundos da conversão dos bônus de subscrição – série 2 e a emissão de 29.756.506 novas ações, a favor do Fundo Flama.

A Administração entende que essa é um importante etapa no processo de “Reestruturação operacional, financeira e de capital” da Companhia e que representa uma mudança importante na estrutura de capital, nos negócios e na sua continuidade, trazendo principalmente, novas perspectivas para os próximos anos devido a: (i) entrada de um novo investidor na Companhia, o Ulbrex Asset Management, que contribuirá para o desenvolvimento dos seus negócios; (ii) redução de 52% do endividamento da Companhia; (iii) reperfilamento do saldo remanescente das debêntures e o (iv) aporte de capital em recursos equivalentes de caixa para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(iv) Situação financeira e posição de liquidez da Companhia – Continuidade operacional*

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia apurou um lucro líquido de R\$ 55.599 (prejuízo de R\$ 422.530 em 30 de setembro de 2023), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.560.203 (R\$ 3.615.802 em 31 de dezembro de 2023), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 141.525 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 545.129), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 49.348 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 771.732), sendo sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia descritos nos itens i, ii e iii.

Essa situação implica na necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. Adicionalmente, o excesso do passivo circulante no consolidado é significativamente oriundo do saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes e que não possui a exigibilidade automática de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio, do reconhecimento das receitas apurada pelo método do "PoC".

Considerando a "Reestruturação operacional, financeira e de capital" mencionada na Nota explicativa 1.b, a Administração entende que a geração de fluxo de caixa operacional e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo.

2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas**2.1. Declaração de conformidade**

Em 13 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a divulgação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação**2.1. Declaração de conformidade--(continuação)**

diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as quais estão divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.alphaville.com.br).

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, desta forma, as informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, na Nota Explicativa 2.4. Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

Todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de elaboração**a) Informações financeiras intermediárias consolidadas**

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A (“ADI”) controladora das sociedades de propósito específico (“SPEs”) dos empreendimentos lançados a partir de 2019 e, apresentado em linha específica do balanço patrimonial e da demonstração do resultado da sub *holding* ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”) controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018, a qual encontra-se classificada como destinada a venda. O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as “SPEs”) nas quais a Companhia tem: (a)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação**2.2. Base de elaboração—Continuação****a) Informações financeiras intermediárias consolidadas--Continuação**

direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o

valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Dessa forma, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, as informações financeiras consolidadas incluem 100% das informações financeiras consolidadas das sub *holdings* Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“ADI”) e Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alpha Casas”), classificando as operações da sub *holding* ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”) em linha específica, como destinada a venda.

As Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado.

3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023, exceto pela adoção das alterações de normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024, as quais não causaram impactos materiais. Não houve a entrada em vigor de novas normas e a Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil ou interpretação que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**4.1. Caixa e equivalentes de caixa**

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Bancos | 109 | 249 | 3.257 | 3.390 |
| | 109 | 249 | 3.257 | 3.390 |

4.2. Aplicações financeiras

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Certificados de depósitos bancários (i) | 230.820 | 147.266 |
| Créditos restritos (ii) | 26.739 | 1.757 |
| | 257.559 | 149.023 |

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 97% a 100% (98% a 100% no exercício de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) O saldo de caixa restrito considera valores retidos em contas vinculadas com liberações condicionadas à determinados critérios das respectivas operações financeiras, além de novas operações para financiamento de obra do empreendimento (NE 10). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.4.2 (ii) nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao custo amortizado, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos**5.1 Contas a receber**

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Promitentes compradores de lotes | 186.291 | 190.399 |
| (-) Ajuste a valor presente (AVP) | (8.741) | (6.464) |
| (-) Provisão para distratos e risco de crédito | (12.438) | (13.523) |
| | 165.112 | 170.412 |
| | | |
| Circulante | 84.804 | 99.554 |
| Não circulante | 80.308 | 70.858 |

As parcelas do circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Vencidas: | | |
| Até 90 dias | 3.897 | 3.639 |
| De 91 até 180 dias | 512 | 560 |
| Acima de 180 dias | 2.189 | 2.822 |
| Total vencidas | 6.598 | 7.021 |
| A vencer: | | |
| 2024 | 26.722 | 102.203 |
| 2025 | 86.612 | 45.376 |
| 2026 | 39.433 | 19.706 |
| 2027 | 14.585 | 6.940 |
| 2028 | 4.920 | 3.387 |
| 2029 | 3.340 | 2.640 |
| 2030 em diante | 4.081 | 3.126 |
| Total a vencer | 179.693 | 183.378 |
| Total de vencidas e a vencer | 186.291 | 190.399 |
| (-) Ajuste a valor presente (AVP) | (8.741) | (6.464) |
| (-) Provisão para distratos e risco de crédito | (12.438) | (13.523) |
| Total Geral | 165.112 | 170.412 |

O saldo de contas a receber das unidades imobiliárias (lotes vendidos e ainda não concluídos) não está totalmente refletido nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Esse montante somado ao saldo não reconhecido (mencionado na Nota 24) e deduzido do adiantamento de clientes, totaliza-se um contas a receber no valor de R\$ 799.570.

Os valores recebidos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período são registrados como adiantamento de clientes (Nota 12).

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IPCA ou IGP-M, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Venda de lotes – Receita operacional líquida – Nota 20, uma vez que faz parte da operação da Companhia financiar seus clientes.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação**

Em 30 de setembro de 2024, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Venda de lotes – Receita operacional líquida – (Nota 20) foi de R\$ 2.277 (reversão de R\$ 2.375 em 30 de setembro de 2023). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,29% em 30 de setembro de 2024 (9,08% em 31 de dezembro de 2023), líquida do índice de atualização monetária.

Provisões para risco de crédito e provisão para distrato

O saldo da provisão para risco de crédito, incluindo distratos é considerado suficiente pela Administração para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas, revisadas trimestralmente pela Administração, que nesse ano apresentam uma melhora nos percentuais devido a venda de SPEs da sub *holding* ALE (Nota 7.e), classificação da sub *holding* Cauaxi como destinada a venda, além do incremento de vendas com alienação fiduciária:

Nas provisões para risco de crédito:

- “a vencer” 0,6% (0,4% em 31 de dezembro de 2023);
- “vencidos até 90 dias” 1% (0,7% em 31 de dezembro de 2023);
- “vencidos entre 91 e 180 dias” 0,9% (1,3% em 31 de dezembro de 2023);
- “vencidos entre 181 e 360 dias” 2,7% (13,4% em 31 de dezembro de 2023).

Nas provisões para distratos:

- “vencidos acima de 360 dias” 86,5% em 30 de setembro de 2024 (84,7% em 31 de dezembro de 2023)

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos está sumarizada a seguir:

| | Consolidado | |
|------------------------------------|--|---|
| | Provisão para distratos e risco de crédito (NE 5.1) | Reversão custo provisão de distrato (NE 6) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | (244.842) | 132.233 |
| Adições | (25.662) | 13.991 |
| Reversões | 72.920 | (30.984) |
| Baixa SPE's vendidas | 148.968 | (90.721) |
| Baixa SPE's disponíveis para venda | 35.093 | (18.582) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | (13.523) | 5.937 |
| Adições | (4.815) | 2.071 |
| Reversões | 5.900 | (2.539) |
| Saldo em 30 de setembro de 2024 | (12.438) | 5.469 |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação****5.1.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios**

A Companhia realiza a cessão de créditos imobiliários e tem obrigação de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações por cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo estão coobrigados.

A Companhia utiliza Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores terceiros e estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

| Saldo das operações | Consolidado | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | Ano início da operação | 30/09/2024 |
| 2016 | 33 | 121 |
| 2017 | 628 | 882 |
| 2019 | 2.032 | 1.721 |
| 2020 | 28.571 | 28.165 |
| 2022 | 3.738 | 7.853 |
| Total de Créditos cedidos | 35.002 | 38.742 |
| Circulante | 17.122 | 16.747 |
| Não circulante | 17.880 | 21.995 |

A Companhia e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto ao agente securitizador. A Companhia é contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor e o passivo relacionado com os créditos cedidos e ainda não liquidados (recebidos) está apresentado na rubrica de empréstimos e financiamentos (Nota 10).

5.2. Outros ativos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Crédito com parceiros nos empreendimentos (i) | - | - | 28.968 | 34.035 |
| Despesas e juros apropriar | - | - | 6.077 | 6.282 |
| Quotas de fundo de investimento imobiliário (ii) | 23.034 | 13.779 | 23.034 | 13.779 |
| Depósito judicial | 21 | 682 | 283 | 777 |
| Créditos de impostos (iii) | 268 | 981 | 20.614 | 25.885 |
| Outros créditos (iv) | 28 | 98 | 6.550 | 4.444 |
| | 23.351 | 15.540 | 85.526 | 85.202 |
| Circulante | 296 | 1.080 | 31.969 | 35.722 |
| Não circulante | 23.055 | 14.460 | 53.557 | 49.480 |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos—Continuação**5.2. Outros ativos--Continuação**

- (i) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos, preponderantemente referente a adiantamentos a ser reembolsados após o lançamento dos respectivos empreendimentos, conforme contrato de parceria imobiliária.
- (ii) Quotas subordinadas do AUSA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) sujeitas a risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da ex- controlada "ALE" para a Companhia.
- (iii) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação pelo lucro presumido.
- (iv) Refere-se a créditos diversos e adiantamentos a fornecedores.

6. Lotes a comercializar

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|----------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Terrenos e projetos a desenvolver | 7.964 | 7.964 | 137.634 | 120.245 |
| Lotes em desenvolvimento | - | - | 78.786 | 62.132 |
| Lotes concluídos | - | - | 9.932 | 6.514 |
| Mais valia por investimento de coligadas (Nota 7.e) | - | - | 79.083 | 79.151 |
| Reversão custo provisão de distrato (Nota 5.1) | - | - | 5.469 | 5.937 |
| | 7.964 | 7.964 | 310.904 | 273.979 |
| Circulante | - | - | 122.154 | 93.343 |
| Não circulante - realizável a longo prazo | 7.964 | 7.964 | 188.750 | 180.636 |

A segregação dos projetos em desenvolvimento e as mais valias correspondentes, entre o circulante e não circulante, se dá pelo plano de lançamentos, onde aqueles que tem previsão de lançamento após 12 meses estão classificados no realizável a longo prazo, que compõe o ativo não circulante. As unidades imobiliárias (lotes) dos empreendimentos já lançados (em desenvolvimento) e concluídos, se encontram no circulante.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

| | Participação no capital social-% | | Controladora | | | | Consolidado | | | | |
|--|----------------------------------|------|----------------|----------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------|------------|
| | | | Investimentos | | Equivalência patrimonial | | Investimentos | | Equivalência patrimonial | | |
| | | | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 30/09/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 |
| Investidas diretas/indiretas | | | | | | | | | | | |
| Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda. | 100% | 100% | 103.754 | 133.611 | 80.143 | 36.979 | - | - | - | - | - |
| ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. | 100% | 100% | 99.028 | 88.697 | 2.324 | (64.684) | - | - | - | - | - |
| Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda | 100% | 100% | 10.291 | 6.038 | 3.358 | 1.235 | - | - | - | - | - |
| SPE Leblon Incorporadora S.A. | 40% | 40% | - | - | - | - | 10.003 | 10.750 | (604) | 181 | |
| Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda | 25% | 25% | - | - | - | - | 4.161 | 4.103 | (37) | (59) | |
| Krahô Empr. Imob. S.A. | 48% | 48% | - | - | - | - | 4.267 | 4.242 | 25 | (50) | |
| Mais-valia na aquisição de empreendimentos. em SPEs | | | 937.891 | 937.891 | - | - | - | - | - | - | |
| Amortização de mais-valia em empreendimentos em SPEs | | | (356.633) | (356.565) | - | - | - | - | - | - | |
| Mais valia por investimento em coligadas | | | - | - | - | - | 3.016 | 3.016 | - | - | |
| Outros(as) - (i) | | | - | - | - | - | 2.259 | 3.121 | (1.367) | 1.963 | |
| Total investimentos | | | 794.331 | 809.672 | 85.825 | (26.470) | 23.706 | 25.232 | (1.983) | 2.035 | |
| Provisão para perda no investimento | | | | | | | | | | | |
| AL Empreendimentos S.A. ("ALE") (ii) | - | - | - | - | - | (20.892) | - | - | - | - | |
| Total investimentos | | | - | - | - | (20.892) | - | - | - | - | |
| | | | 794.331 | 809.672 | 85.825 | (47.362) | 23.706 | 25.232 | (1.983) | 2.035 | |

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 2.400.

(ii) Alienado em abril de 2023 (Nota 7.f), no qual participação era de XX. Em 31 de dezembro de 2023, a participação nesse projeto está zerada.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**b) Informações das principais investidas**

| | Participação no capital social-% | | Total do ativo | | Total do passivo | | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital | | Lucro (prejuízo) do período | |
|---|----------------------------------|------------|----------------|----------------|------------------|----------------|---|----------------|-----------------------------|-----------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| Investidas diretas/indiretas | | | | | | | | | | |
| Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda. | 100% | 100% | 615.554 | 424.034 | 511.800 | 290.423 | 103.754 | 133.611 | 80.143 | 36.979 |
| ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. | 100% | 100% | 185.483 | 190.265 | 121.372 | 128.477 | 64.111 | 61.788 | 2.324 | (64.685) |
| Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda | 100% | 100% | 12.936 | 8.083 | 2.645 | 2.045 | 10.291 | 6.038 | 3.358 | 1.235 |
| SPE Leblon Incorporadora S.A. | 40% | 40% | 28.158 | 30.232 | 3.151 | 3.716 | 25.007 | 26.516 | (1.510) | (130) |
| Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda | 25% | 25% | 16.783 | 16.867 | 140 | 971 | 16.643 | 15896 | (149) | (234) |
| Krahô Empr. Imob. S.A. | 48% | 48% | 14.008 | 15.899 | 5.025 | 6.969 | 8.983 | 8.930 | 53 | (11) |
| Total investimentos | | | 872.922 | 685.380 | 644.133 | 432.601 | 228.789 | 252.779 | 84.219 | (26.846) |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
 Continuação
 30 de setembro de 2024
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**c) Informações das principais investidas**

| | "ADI" | | "Cauaxi" | | "Alpha Casas" | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 971 | 88 | 32 | 820 | 1 | - |
| Ativo circulante | 13.631 | 4.264 | 799 | 1.088 | 2 | 1 |
| Ativo não circulante | 601.923 | 419.770 | 184.684 | 189.177 | 12.934 | 8.082 |
| Passivo circulante | 482.650 | 287.007 | 83.858 | 81.699 | 2.645 | 2.045 |
| Passivo não circulante | 29.150 | 3.416 | 37.514 | 46.778 | - | - |
| | 30/09/2024 | 30/09/2023 | 30/09/2024 | 30/09/2023 | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| Receita líquida | 4.953 | 657 | - | - | - | - |
| Despesas operacionais | (36.866) | (30.481) | 2.242 | (61.540) | - | (56) |
| Equivalência patrimonial | 120.180 | 71.445 | (1.088) | (3.150) | 3.361 | 1.304 |
| Depreciação e amortização | (418) | (384) | - | - | - | - |
| Resultado financeiro | (7.706) | (4.258) | 1.170 | 5 | (3) | (13) |
| Lucro (prejuízo) do período | 80.143 | 36.979 | 2.324 | (64.685) | 3.358 | 1.235 |

d) Movimentação dos investimentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------|----------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo anterior | 809.672 | (161.920) | 25.232 | 23.836 |
| Equivalência patrimonial | 85.825 | (43.608) | (1.983) | 7.456 |
| Aumento de capital e AFAC | 894 | 18.429 | - | - |
| Transferência de quotas | - | 267.719 | - | - |
| Transferência dívida e outros | - | 751.426 | - | - |
| Baixa de investimento "ALE" | - | 15.410 | - | - |
| Dividendos recebidos | (110.000) | (47.999) | - | (4.028) |
| Amortização/baixa da mais valia | (68) | (16.694) | - | 3.800 |
| Parcela investimento destinado a venda | 8.008 | 22.432 | - | - |
| Outros investimentos | - | 4.477 | 457 | (5.832) |
| Saldo final | 794.331 | 809.672 | 23.706 | 25.232 |

e) Mais-valia na aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")

Em 2013, no momento da aquisição da "ALE", foi gerada mais-valia que está fundamentada na expectativa de rentabilidade futura, na marca "Alphaville" e de estoques, os quais foram transferidos para as sub *holdings* controladas "ADI" e "Cauaxi", e reconhecido na controladora na rubrica de investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos, basicamente nos estoques e no ativo intangível.

A mais-valia relacionada com os ativos transferidos para a sub *holding* controlada "ADI" está classificado, nas demonstrações financeiras consolidadas, nos estoques e no intangível e para a sub *holding* controlada "Cauaxi" na rubrica de ativos de operações destinadas a venda.

A determinação do ágio, que integra a mais-valia é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**e) Aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")--Continuação**

| | 30/09/2024 | | | 31/12/2023 | | |
|---|------------|-----------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|
| | Custo | Amortização acumulada | Saldo líquido | Custo | Amortização acumulada | Saldo líquido |
| Mais valia | | | | | | |
| Estoques dos ativos da sub holding ALE (*) – Nota 6 | 326.946 | (247.863) | 79.083 | 326.946 | (247.795) | 79.151 |
| Mais valia por investimento em coligadas | 3.016 | - | 3.016 | 3.016 | - | 3.016 |
| Marca - Nota 9.b | 420.000 | - | 420.000 | 420.000 | - | 420.000 |
| Backlog - (**) | 350.000 | (350.000) | - | 350.000 | (350.000) | - |
| Adiantamentos cliente (**) | 150.092 | (150.092) | - | 150.092 | (150.092) | - |
| Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***) | (391.322) | 391.322 | - | (391.322) | 391.322 | - |
| Rentabilidade futura: | | | | | | |
| Ágio por rentabilidade futura | 79.159 | - | 79.159 | 79.159 | - | 79.159 |
| Ágio pago na aquisição | 937.891 | (356.633) | 581.258 | 937.891 | (356.565) | 581.326 |

O quadro acima é utilizado para facilitar o entendimento da apropriação da mais valia decorrente da operação de *Business Combination*, ocorrida na Companhia em 2013, e seus efeitos nos saldos das informações financeiras.

(*) Amortização registrada na rubrica "Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes" na demonstração do resultado consolidado.

(**) Amortização registrada na rubrica, "Contraprestação paga na aquisição" na demonstração do resultado no consolidado, ocorrido em exercícios anteriores.

(***) Amortização registrada na rubrica "Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores" na demonstração do resultado no consolidado.

A realização da mais valia relacionada com estoques e intangíveis com vida útil definida foi registrada tendo como suporte estudo de determinação da realização pelos ativos correspondentes, preparado por avaliador independente.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não foram identificadas evidências de perda do valor recuperável dos valores classificados nos estoques. A avaliação do valor recuperável dos valores classificados como ativos destinados a venda é feita no conjunto da unidade geradora de caixa destinada a venda. Adicionalmente, a Companhia não identificou perdas futuras de realização dos valores apropriados ao ativo intangível, correspondentes a marca e ao ágio por rentabilidade futura (Nota 9.b).

f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. (ALE) e controladas (36 SPEs)

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia, a BPS Capital Participações Societárias S.A. ("BPS"), e outras partes celebraram o Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, aditado em 1º de dezembro, 20 de dezembro de 2022, 31 de janeiro e 17 de fevereiro de 2023 ("Contrato"), mediante o qual estabeleceram os termos e condições para a transferência para um fundo de investimento afiliado à BPS - Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo Flama") - a totalidade do capital social da AL Empreendimentos S.A. ("ALE").

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. (ALE) e controladas (36 SPEs) --Continuação**

A conclusão da transação ocorreu em 5 de abril de 2023 com o cumprimento de condições precedentes, sendo que a Companhia considerou as informações contábeis e financeiras de 31 de março de 2023 referente as empresas vendidas para fins do registro do resultado e baixa dos investimentos.

O Fundo Flama adquiriu o controle integral da AL Empreendimentos S.A ("ALE") e suas controladas, assumindo a obrigação de honrar os passivos operacionais, em especial de distratos a pagar e ações judiciais consumeristas, tendo como contrapartida o recebimento de 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Companhia, além do bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023 e descrito na Nota Explicativa 17.4.

Como resultado dessa operação, a totalidade dos ativos e passivos da "ALE" e suas controladas passaram a ser controlados e geridos pelo Fundo Flama e o resultado financeiro líquido (positivo ou negativo) da parcela dos ativos e passivos da "ALE" foram cedidos à Companhia pelo Fundo Flama que, no escopo da operação, será transferido para a Companhia por ocasião de sua realização.

i) Contas a receber de alienação de investimento na sub holding ALE

Conforme mencionado acima (Nota 7.f), a Companhia faz jus ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinadas superveniências ativas e passivas dos ativos e passivos da "ALE" que foram cedidos à Companhia, como previstas na transação. Segue a movimentação das superveniências do período:

| | Controladora |
|--|---------------------|
| Contas a receber de alienação de investimentos em 5 de abril de 2023 | 132.237 |
| Aportes líquidos | 29.324 |
| Provisão para perda | <u>(123.357)</u> |
| Contas a receber de alienação de investimentos em 31 de dezembro de 2023 | 38.204 |
| Retorno líquido | (1.775) |
| Provisão para perda | <u>(36.115)</u> |
| Contas a receber de alienação de investimentos em 30 de setembro de 2024 | 314 |

A provisão para perda constituída, demonstrada na movimentação, está refletida no resultado financeiro da demonstração do resultado (Nota 23).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuaçãog) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda

Como parte dos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a Companhia possa concentrar seu foco nos novos lançamentos que estão dentro de um modelo de negócio mais eficiente e rentável, a Companhia segue com o processo de venda de ações de determinadas investidas.

Em 27 de julho de 2023, em Reunião de Conselho da Administração, a diretoria da Companhia obteve autorização para seguir com as auditorias necessárias referente propostas recebidas, sob a intermediação de assessores externos junto a investidores interessados, para alienação de 22 investidas que estão abaixo da controlada "Cauaxi".

Os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Ativos e passivos destinados a venda" conforme abaixo:

i) Ativos e passivos reclassificados

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Ativo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Contas a receber | - | - | (2.586) | (19.629) |
| Provisão para distratos contas a receber | - | - | 7.700 | 15.152 |
| Lotes a comercializar | - | - | (23.649) | (27.726) |
| Demais contas a receber | - | - | (6.739) | (5.567) |
| Não circulante | | | | |
| Contas a receber | - | - | (26.804) | (24.728) |
| Provisão para distratos contas a receber | - | - | 21.557 | 19.941 |
| Outros créditos | - | - | (2.314) | (3.165) |
| Investimentos em participações societárias | - | - | (466) | (123) |
| Passivo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Fornecedores | - | - | (10.093) | (10.154) |
| Salários, encargos sociais, impostos e participações | - | - | (6.050) | (6.698) |
| Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos | - | - | (3.247) | (3.395) |
| Outras obrigações | - | - | (17.121) | (18.566) |
| Passivos sobre ativos destinados a venda | 34.917 | 26.909 | - | - |
| Provisão para demandas judiciais | - | - | (1.206) | (627) |
| Não circulante | | | | |
| Provisão para demandas judiciais | - | - | (7.931) | (10.660) |
| Outras obrigações | - | - | (722) | (807) |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda--Continuação**

(*) Composição dos ativos de operações destinadas a venda no consolidado:

| | <u>30/09/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ativos reclassificados | 33.301 | 45.845 |
| Provisão para perda sobre as operações destinadas a venda | (21.847) | (21.847) |
| Ativos de operações destinadas a venda | 11.454 | 23.998 |

ii) Resultado das operações destinadas a venda

| | <u>30/09/2024</u> | <u>30/09/2023</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Demonstração do resultado | | |
| Receita operacional líquida | (7.237) | (6.725) |
| Custo de desenvolvimento e venda de lotes | 127 | 3.462 |
| (Despesas) receitas operacionais | | |
| Despesas com vendas | 732 | 494 |
| Despesas gerais e administrativas | 114 | 41 |
| Outras (despesas) receitas operacionais | 5.910 | (7.224) |
| Despesas financeiras | 3.562 | 14.065 |
| Receitas financeiras | (285) | (408) |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | 20 | 14 |
| Resultado líquido das operações destinadas a venda | <u>2.943</u> | <u>3.719</u> |

8. Imobilizado

A movimentação dos itens de imobilizado do período findo em 30 de setembro de 2024 está sumarizada a seguir:

| Descrição | Controladora | | | 30/09/2024 |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|-------------------|
| | 31/12/2023 | Adições | Baixas | |
| Custo | | | | |
| <i>Hardwares</i> | 477 | 149 | (11) | 615 |
| Móveis e utensílios | 4 | - | - | 4 |
| Máquinas e equipamentos | 73 | - | - | 73 |
| Direito de uso de <i>hardware</i> | 440 | - | - | 440 |
| | <u>994</u> | <u>149</u> | <u>(11)</u> | <u>1.132</u> |
| Depreciação acumulada | | | | |
| <i>Hardwares</i> | (78) | (109) | 8 | (179) |
| Móveis e utensílios | (4) | - | - | (4) |
| Máquinas e equipamentos | (34) | (34) | - | (68) |
| Direito de uso de <i>hardware</i> | (440) | - | - | (440) |
| Total da depreciação | <u>(556)</u> | <u>(143)</u> | <u>8</u> | <u>(691)</u> |
| Total imobilizado | <u>438</u> | <u>6</u> | <u>(3)</u> | <u>441</u> |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

| Descrição | Consolidado | | | |
|--|-------------|---------|--------|------------|
| | 31/12/2023 | Adições | Baixas | 30/09/2024 |
| Custo | | | | |
| <i>Hardwares</i> | 516 | 149 | (11) | 654 |
| Veículos | 151 | - | - | 151 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 561 | - | - | 561 |
| Móveis e utensílios | 4 | - | - | 4 |
| Máquinas e equipamentos | 107 | - | - | 107 |
| Direito de uso de imóvel | 2.136 | 7 | - | 2.143 |
| Direito de uso de <i>hardware</i> | 441 | - | - | 441 |
| Imóveis e Instalações | 7.555 | - | - | 7.555 |
| Terras e terrenos | 20 | - | - | 20 |
| | 11.491 | 156 | (11) | 11.636 |
| Depreciação acumulada | | | | |
| <i>Hardwares</i> | (83) | (116) | 10 | (189) |
| Veículos | (151) | - | - | (151) |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | (96) | (84) | - | (180) |
| Móveis e utensílios | (4) | - | - | (4) |
| Máquinas e equipamentos | (35) | (39) | - | (74) |
| Direito de uso de imóvel | (528) | (321) | - | (849) |
| Direito de uso de <i>hardware</i> | (440) | - | - | (440) |
| Imóveis e Instalações | (1.141) | (278) | - | (1.419) |
| Total da depreciação | (2.478) | (838) | 10 | (3.306) |
| Total imobilizado | 9.013 | (682) | (1) | 8.330 |

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

| | Vida útil | Taxa média anual de depreciação - % |
|--|-----------|-------------------------------------|
| <i>Hardwares</i> | 5 anos | 20 |
| Veículos | 5 anos | 20 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 5 anos | 20 |
| Móveis e utensílios | 10 anos | 10 |
| Máquinas e equipamentos | 10 anos | 10 |
| Direito de uso de ativo | 5 anos | 20 |
| Imóveis e Instalações | 25 anos | 4 |
| Direito de uso de <i>hardware</i> | 2 anos | 50 |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Intangível

A movimentação dos itens de intangível no período findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo 31 de dezembro de 2023, está sumarizada a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Software - (a) | 676 | 935 | 676 | 935 |
| Marca - (b) | - | - | 420.000 | 420.000 |
| Ágio por rentabilidade futura - (b) | - | - | 79.159 | 79.159 |
| Total | 676 | 935 | 499.835 | 500.094 |

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão sumarizadas a seguir:

| | 31/12/2023 | Adições (Baixas) | Amortização | 30/09/2024 |
|-----------------------------------|------------|---------------------|-------------|------------|
| Controladora e Consolidado | | | | |
| Software – Custo | 1.357 | - | - | 1.357 |
| Software - Amortização (i) | (422) | - | (259) | (681) |
| | 935 | - | (259) | 676 |
| | | | | |
| Controladora e Consolidado | | | | |
| Software – Custo | 58.454 | (57.098) | - | 1.356 |
| Software - Amortização (i) | (57.097) | 57.098 | (422) | (421) |
| | 1.357 | - | (422) | 935 |

(i) A taxa de amortização do Software é de 20% a.a.

b) Intangíveis de vida útil indefinida

Conforme mencionado na Nota 7(e), em 2013, no momento da aquisição da “ALE”, foi gerada mais valia que está fundamentada na expectativa de rentabilidade futura, na marca “Alphaville” e na mais valia de outros ativos de vida útil definida, os quais foram transferidos para as sub *holdings* controladas “ADI” e “Cauaxi”, reconhecido na controladora na rubrica de investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável dos intangíveis de vida útil indefinida anualmente, utilizando como metodologia a avaliação patrimonial da Companhia, a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado no mercado de ações.

Teste de redução ao valor recuperável para UGCs (Unidade Geradora de Caixa) contendo ágio

Com base nessa metodologia, o valor recuperável estimado excedeu seu valor contábil em R\$ 196.688 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 422.129 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

| Tipo de operação | Vencimentos | Taxa de juros ao ano | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|-------------|----------------------|--------------|------------|----------------|------------|
| | | | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| NC 12 | mar/24 | CDI + 8,5% | - | 14.979 | - | 14.979 |
| CCB 13 | jan/24 | SELIC + 7,17% | - | 15.238 | - | 15.238 |
| NC 14 | jan/24 | CDI + 8,5% | - | 1.295 | - | 1.295 |
| CCB 15 | jan/24 | SELIC + 7,31% | - | - | - | 12.163 |
| CCB 17 (i) | jan/27 | CDI + 6,56% | - | - | 13.846 | - |
| CRI 1 (ii) | mar/27 | CDI + 4,5 % | - | - | 25.002 | - |
| CCB 16 (iii) | mar/27 | SELIC + 7,96% | - | - | 20.070 | - |
| CRI 18 (iv) | jun/31 | IPCA + 12% | - | - | 29.800 | - |
| CCBI 19 (v) | jul/27 | CDI + 6,00% | - | - | 9.547 | - |
| CCBI 20 (v) | jul/27 | CDI + 6,00% | - | - | 9.547 | - |
| (-) Custo de transação | | | - | (3) | (511) | (3) |
| | | | - | 31.509 | 107.301 | 43.672 |
| Parcela circulante | | | - | 31.509 | 19.689 | 43.672 |
| Parcela não circulante | | | - | - | 87.612 | - |

No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia efetuou pagamentos na Controladora no montante total de R\$ 32.389, sendo R\$ 30.345 referente ao principal e R\$ 2.044 referente a juros e, no Consolidado, efetuou pagamentos no montante de R\$ 60.305, sendo R\$ 51.567 referente ao principal e R\$ 8.738 referente aos juros.

- (i) Em 26 de janeiro de 2024, a Companhia captou R\$ 13.825 através de Cédula de Crédito Bancário (CCB), pela Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 1 (um) ano do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.
- (ii) Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000, sendo a primeira liberação em março de 2024 no valor de R\$ 10.000, a segunda liberação em junho de 2024 no valor de R\$ 8.073 e a terceira liberação em setembro de 2024 no valor de R\$ 6.999, com pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final, com a finalidade de financiamento da construção do empreendimento Dom Pedro Casas, através da Reserva Alpha Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- (iii) Em 22 de março de 2024, a Companhia captou através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), o montante de R\$ 20.000, através Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 6 (seis) meses do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.
- (iv) Em 12 de junho de 2024, a Companhia captou através do Contrato de Cessão, o montante total de R\$ 37.500, com finalidade de financiamento a construção dos empreendimentos Alphaville Guarajuba 2A e 2B. O pagamento de juros mensal e principal de acordo com o fluxo de recebíveis em garantia, e o excedente, se houver, será devido no vencimento final.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (v) Em 05 de julho de 2024, a Companhia captou por meio de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário Imobiliária (CCBI), o montante total de R\$ 20.000, sendo R\$ 10.000 cada. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Paraná. O pagamento de juros e principal será mensal.

As parcelas contabilizadas no passivo circulante e não circulante têm o seguinte vencimento:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------|--------------|------------|----------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| 2024 | - | 31.509 | 4.010 | 43.672 |
| 2025 | - | - | 20.874 | - |
| 2026 | - | - | 21.312 | - |
| 2027 | - | - | 31.381 | - |
| 2031 | - | - | 29.724 | - |
| Total | - | 31.509 | 107.301 | 43.672 |

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Debêntures

As debêntures estão representadas por:

| Emissões | Principal | Remuneração anual | Vencimento final | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------|----------------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | | | | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Primeira emissão – primeira série – Investidora (i) | 59.126 | CDI+3,00% | Janeiro de 2024 | - | 94.573 | - | 94.573 |
| Primeira emissão – segunda série – Investidora (i) | 60.874 | CDI+3,00% | Janeiro de 2024 | - | 94.009 | - | 94.009 |
| Primeira emissão (ii) | 800.000 | CDI + 2,0% | Novembro de 2033 | 543.600 | 848.268 | 543.600 | 848.268 |
| Quarta emissão | 58.200 | CDI+3,90% | Dezembro de 2024 | 5.254 | 18.147 | 5.254 | 18.147 |
| Oitava Emissão | 100.675 | IPCA+7,50% | Julho de 2027 | 58.127 | 98.450 | 58.127 | 98.450 |
| (-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii) | | | | (104.958) | - | (104.958) | - |
| (-) Custo de Transação | | | | (4.119) | - | (4.119) | - |
| | | | | 497.904 | 1.153.447 | 497.904 | 1.153.447 |
| Parcela circulante | | | | 11.574 | 224.434 | 11.574 | 224.434 |
| Parcela não circulante | | | | 486.330 | 929.013 | 486.330 | 929.013 |

- (i) Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas: 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia (“Fundo Falcon”) da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324.
- (ii) Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas: 70.017.063 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex FIP Multiestratégia (“Ulbrex Asset Management”), do Crédito Ulbrex, no valor total de R\$ 350.085. Juntamente com o processo de integralização de capital, a Companhia renegociou o prazo e obteve uma redução na taxa de juros das Debêntures de 1ª Emissão, passando a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal ao custo de CDI+2% ao ano. Devido essa renegociação, em atendimento ao Pronunciamento técnico - CPC 48, a dívida foi avaliada a valor justo, devido as significativas alterações (“*extinguishment*”), considerando o fluxo e a taxa atual versus as anteriores.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
 Continuação
 30 de setembro de 2024
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Debêntures--Continuação

O Grupo está sujeito a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. O Grupo encontra-se adimplente com as suas obrigações.

As parcelas contabilizadas no passivo circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| 2024 | 6.540 | 224.434 | 6.540 | 224.434 |
| 2025 | 5.881 | 21.170 | 5.881 | 21.170 |
| 2026 | 15.059 | 44.499 | 15.059 | 44.499 |
| 2027 em diante | 470.424 | 863.344 | 470.424 | 863.344 |
| | 497.904 | 1.153.447 | 497.904 | 1.153.447 |

No período findo em 30 de setembro de 2024, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|----------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------|
| | Principal | Remuneração | Total de Amortização | Principal | Remuneração | Total de Amortização |
| Quarta emissão | 12.801 | 1.484 | 14.285 | 12.801 | 1.484 | 14.285 |
| Oitava emissão | 43.454 | 4.706 | 48.160 | 43.454 | 4.706 | 48.160 |
| | 56.255 | 6.190 | 62.445 | 56.255 | 6.190 | 62.445 |

12. Adiantamentos de clientes

A rubrica adiantamentos de clientes representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota 24 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas, não representando desembolso financeiro.

13. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pelo Grupo decorrente da venda de unidades imobiliárias – lotes cabentes ao proprietário dos terrenos onde o empreendimento foi desenvolvido, a serem repassados conforme previsto nos contratos de venda dos lotes e de parceria imobiliária.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisõesa) Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, efetua a análise das demandas judiciais pendentes e, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso que possuem expectativa de perda classificada como provável. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sumarizadas a seguir:

| Consolidado | Processos cíveis | Processos tributários | Processos trabalhistas | Total |
|--|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 142.747 | 1.744 | 4.684 | 149.175 |
| Baixa provisão das vendas das SPE's | (102.501) | (1.464) | (4.125) | (108.090) |
| Baixa provisão disponível para venda | (27.838) | (560) | (137) | (28.535) |
| Baixa provisão SPE vendida | (9.375) | - | - | (9.375) |
| Complemento de provisão (Nota 22) | 51.775 | 2.952 | 103 | 54.830 |
| Pagamento ou realização de provisão | (5.280) | - | (271) | (5.551) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 49.528 | 2.672 | 254 | 52.454 |
| Reversão de provisão (Nota 22) | (2.168) | (2.238) | (19) | (4.425) |
| Pagamento ou realização de provisão | (11.608) | (333) | (27) | (11.968) |
| Saldo em 30 de setembro de 2024 | 35.752 | 101 | 208 | 36.061 |
| Parcela circulante | 3.620 | 53 | - | 3.673 |
| Parcela não circulante | 32.132 | 48 | 208 | 32.388 |

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de setembro de 2024, corresponde a R\$ 21 e R\$ 283 (R\$ 682 e R\$ 777 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante (Nota 5.2).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisões--Continuação**b) Processos cíveis, tributários e trabalhistas com estimativa de perda "Possível"**

O Grupo é parte em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos.

O montante desses processos, são resumidos conforme abaixo:

| | <u>30/09/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Processos cíveis | 8.330 | 4.771 |
| Processos tributários | 4.645 | 18.378 |
| Processos trabalhistas | 424 | 323 |
| Processos ambientais | - | 12 |
| | <u>13.399</u> | <u>23.484</u> |

c) Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal cujos requerimentos formais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, bem como impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade do terreno em prospecção com áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais. Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

d) Obrigações relacionadas com garantias dos loteamentos

A Companhia e suas sociedades controladas concedem o período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia, cujo saldos estão demonstrados na NE 16.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social corrente

| | Controladora | | | |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 01/07/2024 | 01/01/2024 | 01/07/2023 | 01/01/2023 |
| | a | a | a | a |
| | 30/09/2024 | 30/09/2024 | 30/09/2023 | 30/09/2023 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações | 3.131 | 80.582 | (120.605) | (422.530) |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34% | (1.065) | (27.398) | 41.006 | 143.660 |
| Resultado na venda de investimento | - | - | - | (59.725) |
| Plano de ações | (142) | (428) | (217) | (651) |
| Resultado com equivalência | 16.397 | 29.181 | (12.921) | (16.103) |
| Despesas não dedutíveis e outras | (100) | (1.511) | (68) | (369) |
| Créditos tributários não reconhecidos | (14.074) | (24.827) | (27.800) | (66.812) |
| Total | 1.016 | (24.983) | - | - |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente | (3) | (3) | - | - |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido | 1.019 | (24.980) | - | - |
| Alíquota efetiva | -32,4% | 31,0% | 0,0% | 0,0% |

| | Consolidado | | | |
|--|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 01/07/2024 a | 01/01/2024 a | 01/07/2023 a | 01/01/2023 a |
| | 30/09/2024 | 30/09/2024 | 30/09/2023 | 30/09/2023 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações | 17.951 | 112.648 | (69.544) | (362.842) |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34% | (6.103) | (38.300) | 23.645 | 123.366 |
| Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido | (1.207) | (3.179) | (1.482) | (4.820) |
| Resultado na venda de investimento | - | - | - | (59.725) |
| Plano de ações | (142) | (428) | (217) | (651) |
| Resultado com equivalência | (164) | (674) | 375 | 692 |
| Despesas não dedutíveis e outras | (100) | (1.511) | (68) | (369) |
| Créditos tributários não reconhecidos | 400 | (702) | (27.798) | (71.823) |
| Total | (7.316) | (44.794) | (5.545) | (13.330) |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente | (8.335) | (19.814) | (5.545) | (13.330) |
| Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido | 1.019 | (24.980) | - | - |
| Alíquota efetiva | 40,8% | 39,8% | -8,0% | -3,7% |

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores das empresas tributadas com base no lucro real devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização em um futuro próximo nessas empresas, uma vez que são *holdings* ou *sub-holdings*. As atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido ou pelo RET - Regime Especial de Tributação (patrimônio de afetação), conforme aplicável. O Imposto de renda diferido passivo foi reconhecido sobre o ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão (Nota 11) e está líquido da compensação de 30% de prejuízo fiscal.

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 522.837 (R\$ 407.967 em 2023).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outras obrigações

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Impostos de renda diferidos (Nota 15.a) | 24.980 | - | 24.980 | - |
| Impostos a pagar | 8.196 | 7.503 | 48.424 | 44.156 |
| Aquisição de participações societárias | 22.696 | 22.981 | 22.915 | 23.362 |
| Obrigações com investidores | - | - | 16.083 | 20.677 |
| Provisão para garantia | - | - | 11.875 | 11.272 |
| Distratos a pagar (i) | - | - | 23.335 | 8.835 |
| Arrendamento mercantil, líquido (ii) | - | 44 | 1.486 | 2.008 |
| Gastos com reestruturação da dívida (iii) | 16.272 | - | 16.272 | - |
| Provisão gastos com escrituração (iv) | - | - | 2.280 | 2.779 |
| Obrigações com compra de imóveis | - | - | 3.160 | 3.733 |
| Outras contas a pagar (v) | 1 | 5.803 | 19.975 | 11.980 |
| Total outras obrigações | 72.145 | 36.331 | 190.785 | 128.802 |
| Circulante | 7.606 | 5.847 | 55.655 | 30.817 |
| Não circulante | 64.539 | 30.484 | 135.130 | 97.985 |

- (i) Refere-se a valores a devolver a clientes por contratos distratados efetivos a serem pagos em parcelas mensais fixas, conforme a característica de cada contrato e legislação específica.
- (ii) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.
- (iii) Gastos referente operação de reestruturação de capital (NE.17.1), com vencimento em nov/28 e renegociação de dívida (NE 11), com vencimento em dez/26.
- (iv) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (v) Refere-se, preponderantemente, a condenações e acordos a pagar. No período tivemos a conclusão de acordo em processo de obrigação de fazer que foi o principal responsável pela variação da conta. Vale destacar que os valores já estavam provisionados e apenas foram reclassificados para essa rubrica, sendo parte relevante da provisão estornada após negociação concluída.

17. Patrimônio líquido**17.1 Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2024 é de R\$ 2.471.262 (R\$ 1.786.409 em 31 de dezembro de 2023) representado por 195.330.061 ações (28.615.213 ações em 31 de dezembro de 2023), ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 6.300.633, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas:

- (i) 70.017.063 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex FIP Multiestratégia ("Ulbrex Asset Management"), do crédito, no valor de R\$ 350.085;
- (ii) 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324; e
- (iii) 29.476.382 Ações, mediante o exercício do direito de preferência por investidores (incluindo a subscrição do aporte em dinheiro de R\$ 15.000 realizado pelo Fundo Falcon em 22 de dezembro de 2023, classificado como adiantamento para futuro aumento de capital), no valor total de R\$ 147.382.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.1. Capital social--Continuação**

Referido aumento de capital, correspondeu a emissão de 136.958.342 ações, no valor total de R\$ 684.791.

Diante do exposto, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 24 de janeiro, a homologação do aumento de capital, passando o capital social da Companhia de R\$ 1.786.409, dividido em 28.615.213 ações, para R\$ 2.471.200, dividido em 165.573.555 ações.

Conforme mencionado na Nota 17.4, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 e, em decorrência, o capital social da Companhia foi aumentado, no valor de R\$ 62, com a emissão de 29.756.506 ações.

O aumento de capital decorrente do referido exercício dos Bônus de Subscrição foi concluído no dia 26 de janeiro de 2024.

Por ocasião do aumento de capital, a Companhia incorreu em um *fee letter* relacionado a comissão de reestruturação, que totalizou R\$ 15.000 e foi contabilizado no patrimônio líquido, classificado no patrimônio líquido como custo de transação.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

Composição final do capital social da Companhia

Como consequência da consumação da Operação, que contempla os passos descritos anteriormente, a composição do capital social da Companhia, considerando os acionistas com participação societária superior a 5% do seu capital social, passou a ser a seguinte:

| Acionista | % no capital social |
|--|----------------------------|
| Ulbrex Asset Management | 40,49% |
| Fundos geridos por Pátria Investimentos (incluindo o Fundo Falcon) | 37,91% |
| Bloco controlador | 78,40% |
| Minoritários (free-float) | 21,60% |

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

17.3 Reserva de capital

Corresponde ao ganho e perda na variação de participação em controlada ocorrida no passado, além de parcela dos aportes de capital destinados a essa rubrica.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.4 Bônus de subscrição**

Em 04 de abril de 2023, a Companhia emitiu dois bônus de subscrição para o acionista Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Bônus de subscrição - série 1: foram aprovados a emissão de até 7.439.126 bônus de subscrição, como vantagem adicional aos subscritores das ações no aumento de capital.

Bônus de subscrição - série 2: foram aprovados a emissão de até 7.439.126 bônus de subscrição, onde cada bônus de subscrição será exercido a um preço total de R\$ 0,01, como vantagem adicional aos subscritores das ações no aumento de capital.

Tendo em vista a homologação do Aumento de Capital referida em tópico anterior, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2, bem como autorizou o subsequente cancelamento de todos os seus Bônus de Subscrição – Série 1.

17.5 Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas no período findo em 30 de setembro de 2024.

17.6 Ações em tesouraria

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.834. Em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações, das quais foram adquiridas 42.990 ações até 30 de setembro de 2024, pelo valor de R\$ 1.666. Totalizando para os dois Programas de Recompra de Ações R\$ 5.500 e um acumulado no total de R\$ 10.607 em ações (R\$ 10.607 em 31 de dezembro de 2023). No período encerrado em 31 de dezembro de 2023, foram transferidas 206.595 ações para os beneficiários do plano de ações, no valor de R\$ 10.592, restando, portanto, 295 ações em tesouraria, no montante de R\$ 15. Não ocorreram novas movimentações no período.

17.7 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do exercício findo em 31 de

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio Líquido--Continuação**17.7 Dividendos--Continuação**

dezembro de 2023, não há proposição de dividendos em 30 de setembro de 2024 pela controladora.

17.8 Plano de ações diferidas**Condições do plano**

A Companhia possui um programa de remuneração baseado em ações, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 16 de dezembro de 2020, que seguem as regras estabelecidas no Primeiro Programa de Ações Diferidas da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2020. O Plano estabelece as condições gerais do incentivo de longo prazo a ser conferido aos administradores e empregados da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração. O limite de outorga do Primeiro Programa é de 672.474 ações diferidas e em 04 de janeiro de 2021 foram outorgadas 560.395 ações diferidas. O Plano confere aos beneficiários o direito de receber uma ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação diferida outorgada, condicionado ao cumprimento de determinadas condições.

O Plano tem como objetivos: (a) recompensá-los em razão de seus cargos e pelo tempo de serviço na Companhia; (b) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (c) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de seus administradores por meio de benefícios conforme a performance das ações; (d) incentivar a geração de resultados sustentáveis; e (e) atrair e reter os administradores e empregados da Companhia com a oportunidade de serem acionistas e na medida em que a sua participação no capital social da instituição permitirá que se beneficiem dos resultados para os quais tenham contribuído. A aquisição do direito ao recebimento de ações de emissão da Companhia em relação a uma outorga de ações diferidas ("Vesting") ocorrerá em função do tempo. O Conselho de Administração poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer, no momento da outorga de ações diferidas, condições adicionais de *Vesting*, incluindo condições vinculadas ao desempenho da Companhia e/ou metas de *performance*.

As ações diferidas serão consideradas maduras (*vesting*) em 4 (quatro) parcelas anuais correspondentes a 25% das ações outorgadas e estão sujeitas a *lock-up* de 5 (cinco) anos contados da data da outorga.

Valor justo do plano

O modelo de precificação utilizado pela Companhia para determinação do valor justo levou em consideração as 560.395 ações outorgadas, a probabilidade de os beneficiários permanecerem na Companhia durante todo o período de aquisição do direito ao exercício e o valor de mercado da ação na data da outorga R\$ 23,61 – (vinte e três reais e sessenta e um centavos).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.8 Plano de ações diferidas--Continuação**

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 30 de setembro de 2024 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.260 (R\$ 1.916 em 30 de setembro de 2023), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 21.

Em 30 de setembro de 2024 a movimentação é a seguinte:

| | <u>Número de Ações</u> |
|----------------------------------|------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2023 | 253.342 |
| Canceladas | (33.177) |
| Em 30 de setembro de 2024 | 220.165 |

17.9. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o exercício.

Considerando os grupamentos mencionados acima e a oferta de ações, o capital social passou a ser representado por 195.330.061 ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

| | <u>Controladora e consolidado</u> | |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| | <u>30/09/2024</u> | <u>30/09/2023</u> |
| Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores | 55.599 | (422.530) |
| Média ponderada de ações ordinárias | 176.805.894 | 24.941.246 |
| Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado | 231.224 | - |
| Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição | 177.037.118 | 24.941.246 |
| Lucro (prejuízo) líquido básico por ação | 0,31 | (16,94) |
| Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação | 0,31 | (16,59) |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações do Grupo estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos**(i) Risco de crédito**

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração atrelada ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

Com relação ao contas a receber de clientes, a Companhia restringe a sua exposição a riscos através de análise de crédito e capacidade de pagamento por parte dos clientes no momento da realização da venda.

Adicionalmente, o Grupo busca proteção da carteira de recebíveis através da alienação fiduciária dos contratos de compra e venda, medida que reduz substancialmente a probabilidade de perdas financeiras uma vez que o imóvel adquirido é a garantia real da dívida do cliente.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito, incluindo distratos das vendas sem alienação fiduciária, pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão que estão informadas na Nota Explicativa 5.1.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa 4.2.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, conforme mencionado na Nota Explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação(a) Considerações sobre riscos—Continuação

(iii) Risco de liquidez--Continuação

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

| Em 30 de setembro de 2024 | Consolidado | | | | Total |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-------------|
| | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | (3.827) | (42.334) | (31.416) | (29.724) | (107.301) |
| Debêntures (Nota 11) | (10.938) | (93.650) | (102.648) | (290.668) | (497.904) |
| Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1) | (16.713) | (14.882) | (2.674) | (733) | (35.002) |
| Fornecedores | (69.916) | - | - | - | (69.916) |
| Efeito líquido | (101.394) | (150.866) | (136.738) | (321.125) | (710.123) |
| Em 31 de dezembro de 2023 | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos | Total |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | (43.672) | - | - | - | (43.672) |
| Debêntures (Nota 11) | (224.434) | (65.669) | (199.983) | (663.361) | (1.153.447) |
| Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1) | (16.747) | (16.752) | (4.073) | (1.170) | (38.742) |
| Fornecedores | (48.360) | - | - | - | (48.360) |
| Efeito líquido | (333.213) | (82.421) | (204.056) | (664.531) | (1.284.221) |

Conforme mencionado na Nota 11, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa por determinados acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das Informações financeiras intermediárias em relação àquela apresentada na data-base das Informações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

(iv) Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação(a) Considerações sobre riscos—Continuação

(iv) Hierarquia de valor justo--Continuação

Informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

| Em 30 de setembro de 2024 | Consolidado | | |
|--|---------------------------|---------|---------|
| | Hierarquia de valor justo | | |
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1) | - | 3.257 | - |
| Aplicações financeiras (Nota 4.2) | - | 257.559 | - |
| Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2) | - | 23.034 | - |
| Contas a receber de alienação de investimentos | - | 314 | - |

| Em 31 de dezembro de 2023 | Consolidado | | |
|--|---------------------------|---------|---------|
| | Hierarquia de valor justo | | |
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1) | - | 3.390 | - |
| Aplicações financeiras (Nota 4.2) | - | 149.023 | - |
| Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2) | - | 13.779 | - |
| Contas a receber de alienação de investimentos | | 38.204 | |

b) Valor justo dos instrumentos financeiros*Cálculo do valor justo*

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que o Grupo poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**b) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação***Cálculo do valor justo--Continuação*

| | 30/09/2024 | | Consolidado 31/12/2023 | | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo | Tipo de Mensuração | Tipo de Mensuração |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1) | 3.257 | 3.257 | 3.390 | 3.390 | "VJR" | "VJR" |
| Aplicações financeiras (Nota 4.2) | 257.559 | 257.559 | 149.023 | 149.023 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2) | 23.034 | 23.034 | 13.779 | 13.779 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Contas a receber (Nota 5.1) | 165.112 | 165.112 | 170.412 | 170.412 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Contas a receber de alienação de investimentos | 314 | 314 | 38.204 | 38.204 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Passivo financeiro | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | 107.301 | 119.570 | 43.672 | 31.269 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Debêntures (Nota 11) | 497.904 | 643.997 | 1.153.447 | 1.153.447 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Fornecedores | 69.916 | 69.916 | 48.360 | 48.360 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |

c) Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 11).

(i) Risco de mercado

A Companhia dedica-se à construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

A conjuntura econômica do Brasil, pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros e instabilidade política, além de outros fatores. O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos podem causar redução da atividade operacional.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuaçãoc) Risco de aceleração de dívida--Continuação(i) Risco de mercado--Continuação

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização também podem causar redução da atividade operacional. As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos e tarifas públicas.

A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção, multas ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

(ii) Gestão do capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas, vide análise complementar mencionada na Nota Explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida bancária: empréstimos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras):

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | 107.301 | 31.509 | 107.301 | 43.672 |
| Debêntures (Nota 11) | 497.904 | 1.153.447 | 497.904 | 1.153.447 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2) | (109) | (249) | (260.816) | (152.413) |
| Dívida líquida do caixa | 605.096 | 1.184.707 | 344.389 | 1.044.706 |
| Patrimônio líquido | (70.791) | (782.504) | (49.348) | (771.732) |

d) Análise de sensibilidade

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debêntures);
(b) Contas a receber indexados ao IPCA;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,50% e IPCA a 4,42%, de um ano (CDI à 12,97% e IPCA à 5,19% em 31 de dezembro de 2023). Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

| Em 30 de setembro de 2024 | Valor contábil | Cenário provável | Cenários | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | | I Aumento 50% | II Aumento 25% | III Redução 25% | IV Redução 50% |
| Operação | | | | | | |
| Aplicações financeiras | 257.559 | 27.044 | 12.237 | 6.118 | (6.118) | (12.237) |
| Empréstimos e financiamentos | (77.500) | (8.137) | (3.682) | (1.841) | 1.841 | 3.682 |
| Debêntures | (439.777) | (46.177) | (20.894) | (10.447) | 10.447 | 20.894 |
| Efeito líquido da variação do CDI | (259.718) | (27.270) | (12.339) | (6.170) | 6.170 | 12.339 |
| Contas a receber | 186.291 | 8.243 | 3.947 | 1.973 | (1.973) | (3.947) |
| Contas a receber de alienação de investimentos | 314 | 14 | 7 | 3 | (3) | (7) |
| Empréstimos e financiamentos | (29.801) | (1.319) | (631) | (316) | 316 | 631 |
| Debêntures | (58.127) | (2.572) | (1.231) | (616) | 616 | 1.231 |
| Efeito líquido da variação do IPCA | 98.677 | 4.366 | 2.092 | 1.044 | (1.044) | (2.092) |

| Em 31 de dezembro de 2023 | Valor contábil | Cenário provável | Cenários | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | | I Aumento 50% | II Aumento 25% | III Redução 25% | IV Redução 50% |
| Operação | | | | | | |
| Aplicações financeiras | 149.023 | 17.689 | 7.906 | 3.953 | (3.953) | (7.906) |
| Empréstimos e financiamentos | (43.672) | (5.184) | (2.317) | (1.158) | 1.158 | 2.317 |
| Debêntures | (1.054.997) | (125.228) | (55.970) | (27.985) | 27.985 | 55.970 |
| Efeito líquido da variação do CDI | (949.646) | (112.723) | (50.381) | (25.190) | 25.190 | 50.381 |
| Contas a receber | 190.399 | 8.799 | 4.205 | 2.102 | (2.102) | (4.205) |
| Contas a receber de alienação de investimentos | 38.204 | 1.765 | 844 | 422 | (422) | (844) |
| Debêntures | (98.450) | (4.549) | (2.174) | (1.087) | 1.087 | 2.174 |
| Efeito líquido da variação do IPCA | 130.153 | 6.015 | 2.875 | 1.437 | (1.437) | (2.875) |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas**19.1 Saldos com partes relacionadas**

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente ao fluxo de recursos entre a Controladora e as SPEs (“Sociedades de Propósito Específico”) e Consórcios baseados no modelo de gestão de caixa centralizado e registrados como conta corrente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|------------|--------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Ativo | | | | |
| Valores a receber de partes relacionadas (a) | 73.675 | 74.981 | 410 | 625 |
| | 73.675 | 74.981 | 410 | 625 |
| Circulante | 73.675 | 74.981 | 410 | 625 |
| Passivo | | | | |
| Conta corrente com SPEs (a) | 358.995 | 460.933 | 7.290 | 7.507 |
| | 358.995 | 460.933 | 7.290 | 7.507 |
| Circulante | 358.995 | 460.933 | 7.290 | 7.507 |

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros sócios de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPE – Sociedades de Propósito Específicos e Consórcios). A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses. As receitas oriundas de vendas de lotes realizadas entre SPEs controladas pela Companhia, não produzem efeito no processo de consolidação, pois seus saldos são eliminados.

19.2 Outras partes relacionadas**a) Venda de unidades imobiliárias - lotes para pessoas chaves e administradores**

Não ocorreram vendas a pessoas chaves e administradores no período.

19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$ 794.339 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 1.165.797 em 31 de dezembro de em 2023), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas--Continuação**19.4 Remuneração da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2024, que poderá ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2024, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 7.100 (R\$ 11.043 para o exercício de 31 de dezembro de 2023).

19.5 Participação nos resultados

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

A participação nos resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores. No período de 30 de setembro de 2024 houve reversão no valor de R\$ 5.576 na controladora e R\$ 2.247 no consolidado.

20. Receita

| | Consolidado | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 |
| Receita apropriada de lotes vendidos | 196.683 | 459.129 | 129.366 | 294.128 |
| Prestação de serviços | 1.086 | 4.448 | 1.196 | 2.107 |
| Reversão da provisão para distratos | 380 | 937 | (2.155) | 16.097 |
| Ajuste a valor presente | 36 | (2.277) | (1.029) | 2.375 |
| Deduções da receita | (7.816) | (18.223) | (5.020) | (11.576) |
| Receita | 190.369 | 444.014 | 122.358 | 303.131 |

21. Custos e despesas por natureza

| | Consolidado | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 |
| Custo de incorrido nos lotes vendidos | (106.785) | (249.061) | (76.797) | (177.205) |
| Custo de serviços | (280) | (963) | (264) | (801) |
| Custo indiretos e outros | (5.265) | (14.507) | (2.063) | (7.866) |
| Custo financeiro | (2.213) | (2.769) | - | - |
| Reversão (provisão) de custo distrato | (436) | (468) | 1.555 | (5.949) |
| Amortização de mais valia | (5) | (68) | (212) | (1.085) |
| Reversão (provisão) para perda na realização de estoques | - | - | - | 5 |
| Manutenção/garantia | (1.487) | (2.639) | (1.477) | (4.671) |
| Custo incorrido dos lotes vendidos: | (116.471) | (270.475) | (79.258) | (197.572) |
| Encargos financeiros | - | - | (18) | 279 |
| | (116.471) | (270.475) | (79.276) | (197.293) |

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Custos e despesas por natureza--Continuação

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 |
| Despesas com vendas: | | | | | | | | |
| Despesas com vendas e marketing | - | - | - | - | (7.035) | (18.645) | (6.881) | (22.297) |
| Despesas com corretagem e comissão de vendas | - | - | - | - | (776) | (944) | (480) | (729) |
| | - | - | - | - | (7.811) | (19.589) | (7.361) | (23.026) |
| Despesas gerais e administrativas: | | | | | | | | |
| Despesas com salários e encargos | (2.266) | (8.074) | (1.405) | (15.764) | (5.797) | (19.936) | (8.281) | (23.790) |
| Despesas com benefícios a empregados | (173) | (390) | (279) | (1.054) | 187 | (1.844) | (703) | (2.145) |
| Reversão da provisão c/ participação nos resultados (Nota 19.5) | 1.849 | 5.576 | (1.962) | (1.962) | (855) | 2.247 | (4.645) | (4.645) |
| Despesa com plano de ações (Nota 17.8) | (420) | (1.260) | (640) | (1.916) | (420) | (1.260) | (640) | (1.916) |
| Despesas com serviços prestados | (650) | (2.526) | (740) | (2.074) | (1.565) | (6.193) | (2.312) | (7.227) |
| Despesas com informática | (905) | (4.150) | (2.097) | (3.202) | (1.288) | (4.658) | (2.723) | (6.123) |
| Depreciação e amortização | (133) | (402) | (338) | (855) | (365) | (1.097) | (561) | (1.739) |
| Outras | - | - | 551 | (756) | (216) | (1.411) | (97) | (2.088) |
| | (2.698) | (11.226) | (6.910) | (27.583) | (10.319) | (34.152) | (19.962) | (49.673) |

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Outras (despesas) receitas operacionais

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 |
| Reversão (provisão) para contingências (Nota 14.a) | - | - | (2) | (23) | 10.040 | 4.425 | (14.137) | (20.718) |
| Reversão para risco de crédito | - | - | - | - | (1.007) | (178) | (140) | 4.546 |
| Resultado na venda participação societária (Nota 7.f) | - | - | - | (175.660) | - | - | - | (176.558) |
| Remensuração do grupo de ativos e passivos mantidos para venda (Nota 7.g) | - | - | - | - | 235 | (2.943) | (44.951) | (44.951) |
| Outras despesas e receitas, líquidas | (533) | (764) | (301) | (301) | (5.640) | (10.861) | 408 | (9.464) |
| | (533) | (764) | (303) | (175.984) | 3.628 | (9.557) | (58.820) | (247.145) |

23. Resultado financeiro

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 | 01/07/2024 a 30/09/2024 | 01/01/2024 a 30/09/2024 | 01/07/2023 a 30/09/2023 | 01/01/2023 a 30/09/2023 |
| Rendimento de aplicações financeiras | 59 | 59 | - | - | 7.414 | 19.301 | 4.039 | 12.783 |
| Outras receitas | - | - | - | - | 308 | 721 | 99 | 825 |
| Total receitas financeiras | 59 | 59 | - | - | 7.722 | 20.022 | 4.138 | 13.608 |
| Juros sobre captações | (19.133) | (54.839) | (49.028) | (140.937) | (20.645) | (58.849) | (49.026) | (157.640) |
| Despesas bancárias | (449) | (1.232) | (50) | (103) | (530) | (1.844) | (93) | (624) |
| Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios | 1.797 | (3.120) | 4 | (1.423) | 640 | (6.633) | 1.527 | (8.460) |
| Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.f.i) | (19.465) | (36.115) | (24.330) | (24.330) | (19.465) | (36.115) | (24.330) | (24.330) |
| Outras despesas, juros e descontos concedidos | (442) | (2.896) | (1.774) | (3.723) | (4.481) | (17.149) | (4.754) | (18.376) |
| Outras despesas financeiras | (37.692) | (98.202) | (75.178) | (170.516) | (44.481) | (120.590) | (76.676) | (209.430) |
| Total despesas financeiras | (37.692) | (98.202) | (75.178) | (170.516) | (44.481) | (120.590) | (76.676) | (209.430) |
| Resultado financeiro líquido | (37.633) | (98.143) | (75.178) | (170.516) | (36.759) | (100.568) | (72.538) | (195.822) |

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
 Continuação
 30 de setembro de 2024
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Compromissos dos empreendimentos em construção

O Grupo assume o compromisso contratual de concluir todo o empreendimento das unidades vendidas, possuindo prazos para início e entrega dos empreendimentos, estando sujeita a penalidades legais e contratuais.

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2024 totaliza R\$ 775.354, sendo R\$ 542.503 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 232.851 com as unidades em estoque (R\$ 1.198.567 em 31 de dezembro de 2023).

Por outro lado, o valor contratual das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil é feito de forma proporcional aos custos incorridos (PoC – *Percentage of Completion*).

A parcela das receitas contratuais a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, estão sumariados a seguir:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| (i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas | | |
| (a) Receita de vendas contratadas | 1.743.053 | 1.797.017 |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas | | |
| Receita de vendas apropriadas | 804.506 | 727.066 |
| Distratos - receitas estornadas | (23.962) | (93.222) |
| Total Líquido | <u>780.544</u> | <u>633.844</u> |
| Receita de vendas apropriar (a-b) | 962.509 | 1.163.173 |
| (ii) Receita indenização por distrato | 937 | 2.530 |
| (iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita | 933 | 830 |
| (iv) Provisão para distratos (Passivo) | | |
| Ajustes em receitas apropriadas | 2.647 | 2.544 |
| Ajustes em contas a receber de clientes | 1.364 | 1.088 |
| Receita indenização por distratos | 1.283 | 1.456 |
| Total | 5.294 | 5.088 |
| (v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos | | |
| Empreendimentos em construção: | | |
| (a) Custo orçado dos lotes | 987.385 | 1.028.408 |
| Custo incorrido líquido: | - | - |
| (b) Custos de construção incorridos | (458.209) | (410.619) |
| (c) Distratos – custos de construção | 13.327 | 44.665 |
| Total Líquido | <u>(444.882)</u> | <u>(365.953)</u> |
| Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c) | 542.503 | 662.454 |
| (vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque | | |
| Empreendimentos em construção: | | |
| (a) Custo orçado dos lotes | 308.841 | 602.768 |
| (b) Custos de construção incorridos | (75.990) | (66.655) |
| Custo orçado a incorrer das unidades em estoques (a+b) | 232.851 | 536.113 |

(*) As receitas de unidades vendidas a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção--
Continuação**

(**) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros.

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Do montante de receita de vendas a apropriar, o valor de R\$ 378.263 tem previsão de recebimento no curto prazo.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui. O custo previsto a incorrer no curto prazo é de R\$ 472.607.

25. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento:

| Controladora | Transações: que afetaram o caixa | | que não afetaram o caixa | | | | Custo de transação | Controladora |
|--|----------------------------------|-----------------|--------------------------|--|--------|--|--------------------|--------------|
| | 31/12/2023 | Pagamento juros | Pagamento principal | Conversão dívida em aumento de capital | Juros | (-) Ajuste a valor presente – primeira emissão | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11) | 1.184.956 | (8.234) | (86.600) | (537.409) | 54.839 | (104.958) | (4.690) | 497.904 |

| Consolidado | Transações: que afetaram o caixa | | | | que não afetaram o caixa | | | Custo de transação | Consolidado |
|--|----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------|--|--------|--|--------------------|-------------|
| | 31/12/2023 | Captações | Pagamento juros | Pagamento principal | Conversão dívida em aumento de capital | Juros | (-) Ajuste a valor presente – primeira emissão | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11) | 1.197.119 | 116.357 | (14.928) | (107.822) | (537.409) | 61.474 | (104.958) | (4.628) | 605.205 |

O Grupo apresenta na demonstração de fluxo de caixa o pagamento de juros nas atividades de financiamentos, porque são custos da captação de recursos financeiros.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Seguros

O Grupo e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

| Modalidade | Consolidado | |
|---|------------------|------------|
| | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros | 26.405 | 31.688 |
| b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil | 1.040.670 | 668.248 |
| c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores | 200.000 | 200.000 |
| d) Seguro Performance Bond (obra) | 160.902 | 147.430 |
| e) Execuções judiciais | 4.500 | 5.306 |
| f) Fiança Locatícia | 1.886 | 1.886 |
| Seguros | 1.434.363 | 1.054.558 |

- (i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2020 e outubro de 2027.

27. Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizado em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica, apesar de atuar em diversas regiões do Brasil.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

28. Eventos subsequentes

Em 05 de novembro de 2024, a Companhia captou por meio de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 10.000, sendo R\$ 5.000 cada. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Paraná. O pagamento de juros e principal será mensal.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Alphaville S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Klausner Henrique Monteiro da Silva Diretor
Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores