

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 - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 - 01/01/2025 à 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	62
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	889.302	839.998
1.01	Ativo Circulante	535	625
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82	207
1.01.02	Aplicações Financeiras	56	90
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	397	328
1.01.08.03	Outros	397	328
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	397	328
1.02	Ativo Não Circulante	888.767	839.373
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	103.586	107.512
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	75.987	72.388
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	75.987	72.388
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.635	27.160
1.02.01.10.03	Outros créditos	31	16
1.02.01.10.05	Quotas de fundo de investimento imobiliário	19.604	27.144
1.02.02	Investimentos	783.919	730.296
1.02.02.01	Participações Societárias	783.919	730.296
1.02.03	Imobilizado	874	970
1.02.04	Intangível	388	595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	889.302	839.998
2.01	Passivo Circulante	420.058	366.111
2.01.02	Fornecedores	748	2.186
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	22.567	14.002
2.01.04.02	Debêntures	22.567	14.002
2.01.05	Outras Obrigações	396.743	349.923
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	385.321	335.680
2.01.05.02	Outros	11.422	14.243
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.247	7.058
2.01.05.02.05	Outras obrigações	7.175	7.185
2.02	Passivo Não Circulante	658.578	533.713
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	559.186	495.077
2.02.01.02	Debêntures	559.186	495.077
2.02.02	Outras Obrigações	99.392	38.636
2.02.02.02	Outros	99.392	38.636
2.02.02.02.04	Outras obrigações	24.476	29.620
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.686	7.936
2.02.02.02.06	Instrumento financeiro	68.230	1.080
2.03	Patrimônio Líquido	-189.334	-59.826
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.679.166	-3.549.658

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.914	37.873	44.989	73.767
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.503	-9.094	-2.698	-11.226
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-123	-2.647	-538	-832
3.04.05.02	Amortização de mais valia	0	-1.927	-5	-68
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	-123	-720	-533	-764
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.540	49.614	48.225	85.825
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.914	37.873	44.989	73.767
3.06	Resultado Financeiro	-66.839	-167.381	-41.858	6.815
3.06.01	Receitas Financeiras	1.506	1.544	59	59
3.06.02	Despesas Financeiras	-68.345	-168.925	-41.917	6.756
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-63.270	-155.580	-37.692	-98.202
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-5.075	-13.345	-4.225	104.958
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-54.925	-129.508	3.131	80.582
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	1.016	-24.983
3.08.01	Corrente	0	0	-3	-3
3.08.02	Diferido	0	0	1.019	-24.980
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.925	-129.508	4.147	55.599
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-54.925	-129.508	4.147	55.599
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,37	-0,86	0,02	0,37
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,31	-0,73	0,02	0,31

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-54.925	-129.508	4.147	55.599
4.03	Resultado Abrangente do Período	-54.925	-129.508	4.147	55.599

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	19.247	-136.097
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-13.798	-31.035
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-129.508	80.582
6.01.01.02	Depreciação e amortização	415	402
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	1.927	68
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	72.686	54.839
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	-675	-10.398
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-49.614	-85.825
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	0	1.260
6.01.01.16	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	13.345	-104.958
6.01.01.17	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	79.924	36.115
6.01.01.18	Reversão e/ou juros s/ cessão de direitos creditórios	-2.298	-3.120
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	33.045	-105.062
6.01.02.01	Contas a receber	0	-199
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	9.754	-4.691
6.01.02.05	Fornecedores	-1.438	-2.304
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-3.386	-1.459
6.01.02.07	Outras obrigações	-5.153	2.448
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	46.042	-100.632
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	-12.774	1.775
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.015	100.960
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-113	-138
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	34	0
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-5.936	-8.902
6.02.05	Dividendos recebidos	0	110.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.357	34.997
6.03.01	Aumento de capital	0	129.831
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-10.668	-86.600
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-2.689	-8.234
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-125	-140
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	207	249
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	82	109

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-129.508	0	-129.508
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-129.508	0	-129.508
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.679.166	0	-189.334

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.527	-7.456
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.527	-7.456
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.527	-7.456
7.04	Retenções	-415	-402
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-415	-402
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.942	-7.858
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.158	85.884
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.614	85.825
7.06.02	Receitas Financeiras	1.544	59
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.216	78.026
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.216	78.026
7.08.01	Pessoal	2.799	4.200
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.488	2.918
7.08.01.02	Benefícios	145	442
7.08.01.03	F.G.T.S.	166	840
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	24.983
7.08.02.01	Federais	0	24.983
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	168.925	-6.756
7.08.03.01	Juros	168.925	-6.756
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-129.508	55.599
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-129.508	55.599

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.343.130	1.364.835
1.01	Ativo Circulante	515.416	525.845
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174.050	220.103
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.533	18.368
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	13.533	18.368
1.01.02.01.04	Caixa restrito	13.533	18.368
1.01.03	Contas a Receber	144.560	117.506
1.01.04	Estoques	156.714	141.256
1.01.04.01	Lotes a comercializar	156.714	141.256
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.559	28.612
1.01.08.03	Outros	26.559	28.612
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	19.606	18.781
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	6.953	9.831
1.02	Ativo Não Circulante	827.714	838.990
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	299.689	309.584
1.02.01.04	Contas a Receber	77.601	74.005
1.02.01.05	Estoques	168.014	172.588
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	168.014	172.588
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54.074	62.991
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	99	528
1.02.01.10.06	Outros créditos	16.491	18.043
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	17.880	17.276
1.02.01.10.09	Quotas de fundo de investimento imobiliário	19.604	27.144
1.02.02	Investimentos	20.491	20.915
1.02.02.01	Participações Societárias	20.491	20.915
1.02.03	Imobilizado	7.987	8.737
1.02.04	Intangível	499.547	499.754

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.343.130	1.364.835
2.01	Passivo Circulante	568.379	626.763
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	60.690	69.571
2.01.01.01	Obrigações Sociais	60.690	69.571
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	60.690	69.571
2.01.02	Fornecedores	62.780	80.253
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.372	38.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.805	24.816
2.01.04.02	Debêntures	22.567	14.002
2.01.05	Outras Obrigações	385.986	432.250
2.01.05.02	Outros	385.986	432.250
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	263.645	300.832
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	25.450	29.626
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	10.075	8.297
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	8.085	14.057
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	53.097	44.069
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	25.634	35.369
2.01.06	Provisões	4.551	5.871
2.01.06.02	Outras Provisões	4.551	5.871
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	4.551	5.871
2.02	Passivo Não Circulante	920.862	769.887
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	675.424	584.111
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	116.238	89.034
2.02.01.02	Debêntures	559.186	495.077
2.02.02	Outras Obrigações	204.046	142.324
2.02.02.02	Outros	204.046	142.324
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	9.141	13.977
2.02.02.02.05	Outras obrigações	51.231	64.465
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	64.516	50.805
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	10.928	11.997
2.02.02.02.09	Instrumento financeiro	68.230	1.080
2.02.04	Provisões	41.392	43.452
2.02.04.02	Outras Provisões	41.392	43.452
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	41.392	43.452
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-146.111	-31.815
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	2.430.641
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.679.166	-3.549.658
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	43.223	28.011

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	149.465	417.042	193.830	451.251
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-101.272	-273.765	-115.445	-270.602
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-101.272	-273.765	-115.445	-270.602
3.03	Resultado Bruto	48.193	143.277	78.385	180.649
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.994	-54.303	-18.045	-69.095
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.738	-17.815	-8.179	-20.320
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.398	-27.221	-10.360	-34.267
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.847	-10.342	978	-12.525
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	295	1.075	-484	-1.983
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.199	88.974	60.340	111.554
3.06	Resultado Financeiro	-79.828	-186.552	-42.417	1.113
3.06.01	Receitas Financeiras	8.365	21.447	7.814	20.307
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.193	-207.999	-50.231	-19.194
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-83.118	-194.654	-46.029	-124.152
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-5.075	-13.345	-4.202	104.958
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-42.629	-97.578	17.923	112.667
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.066	-17.699	-7.288	-44.813
3.08.01	Corrente	-7.066	-17.699	-8.307	-19.833
3.08.02	Diferido	0	0	1.019	-24.980
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-49.695	-115.277	10.635	67.854
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-49.695	-115.277	10.635	67.854
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-54.925	-129.508	4.147	55.599
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.230	14.231	6.488	12.255
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,37	-0,86	0,03	0,37
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02.01	ON	-0,31	-0,73	0,02	0,31

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-49.695	-115.277	10.635	67.854
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-49.695	-115.277	10.635	67.854
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-54.925	-129.508	4.147	55.599
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.230	14.231	6.488	12.255

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.650	-29.378
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	67.606	67.530
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-97.578	112.668
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.140	1.097
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	1.927	60
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-3.831	-185
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	72.875	42.317
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-2.364	-2.735
6.01.01.07	Provisão para garantia	3.210	2.570
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	672	-1.072
6.01.01.09	Reversão para perda na realização de estoques	-497	0
6.01.01.10	Reversão de participação nos lucros	-627	-13.081
6.01.01.12	Reversão gastos com escrituração	-810	-499
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-1.075	1.983
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	0	1.260
6.01.01.15	Resultado no ganho de investimento	-7.847	92
6.01.01.18	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	79.924	36.115
6.01.01.19	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	13.345	-104.958
6.01.01.20	Reversão e/ou juros s/ cessão de direitos creditórios	9.142	-8.102
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-142.256	-96.908
6.01.02.01	Contas a receber	-23.571	11.949
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-11.271	-64.435
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	1.399	-1.148
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-38.256	-99.411
6.01.02.05	Fornecedores	-17.473	31.648
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.457	13.341
6.01.02.07	Outras obrigações	-29.771	16.410
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	2.207	-2
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.596	-7.035
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-12.774	1.775
6.01.02.12	Juros pagos	-12.607	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.983	-90.493
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-183	-149
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-442.789	-652.622
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	466.456	563.201
6.02.04	Acréscimo de investimentos	349	-923
6.02.05	Dividendos recebidos	1.150	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.614	119.738
6.03.01	Aumento de capital	0	129.831
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	73.119	116.397
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-49.775	-107.822
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-8.922	-14.928
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	-10.808	-3.740
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-46.053	-133

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	220.103	3.390
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174.050	3.257

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826	28.011	-31.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826	28.011	-31.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	981	981
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.560	3.560
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.579	-2.579
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-129.508	0	-129.508	14.231	-115.277
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-129.508	0	-129.508	14.231	-115.277
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.679.166	0	-189.334	43.223	-146.111

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	433.523	469.571
7.01.02	Outras Receitas	433.523	469.571
7.01.02.01	Venda de lotes	427.477	458.657
7.01.02.02	Provisão para distratos	2.034	6.466
7.01.02.03	Prestação de serviços	4.012	4.448
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-312.447	-315.824
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.867	-24.902
7.02.04	Outros	-291.580	-290.922
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-291.580	-290.922
7.03	Valor Adicionado Bruto	121.076	153.747
7.04	Retenções	-1.140	-1.097
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.140	-1.097
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	119.936	152.650
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.522	18.324
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.075	-1.983
7.06.02	Receitas Financeiras	21.447	20.307
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	142.458	170.974
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	142.458	170.974
7.08.01	Pessoal	15.556	20.793
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.245	15.889
7.08.01.02	Benefícios	1.542	1.844
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.769	3.060
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.180	63.133
7.08.02.01	Federais	33.849	62.764
7.08.02.03	Municipais	331	369
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	207.999	19.194
7.08.03.01	Juros	207.999	19.194
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-115.277	67.854
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-129.508	55.599
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	14.231	12.255

Comentário do Desempenho**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Nos primeiros nove meses de 2025, a Alphaville manteve o compromisso com sua agenda de revisão operacional, que foi fortalecida ao longo do terceiro trimestre, refletindo o foco contínuo em eficiência e retomada sustentável dos lançamentos.

No período, foram realizados dois lançamentos relevantes, que resultaram em VGV total de R\$ 313 milhões no 3T25 (R\$ 153 milhões no %AVLL), acumulando VGV total de R\$ 447 milhões no 9M25 (R\$ 236 milhões %AVLL). Entre os destaques, o Alphaville Teresina 3A obteve VSO de 40% no mês de lançamento e 80% no mês subsequente, demonstrando a aceitação do mercado e a força da nossa marca.

Ainda no trimestre, concluímos também a entrega de Terras Alpha Uberaba, primeiro projeto da Companhia no município de Uberaba (MG), composto por 466 lotes e VGV total de R\$ 140 milhões (R\$ 43 milhões %AVLL), reforçando nossa atuação, pautada por disciplina, prudência e qualidade.

As vendas do 3T25 totalizaram R\$ 146 milhões de VGV (R\$78 milhões no %AVLL), crescimento de 72% em relação ao trimestre anterior, impulsionadas principalmente pelos lançamentos realizados no período. No acumulado do ano, o VGV total vendido atingiu R\$ 320 milhões (R\$ 185 milhões no % AVLL). Embora inferior ao registrado no mesmo período do ano anterior, trata-se de um movimento esperado pela companhia, decorrente da revisão do plano de negócios – que resultou na postergação de lançamentos.

A VSO do 9M25 foi de 30%, em linha com o mesmo período do ano anterior (32%), reforçando a consistência da performance frente ao nível de estoques disponível.

A receita líquida atingiu R\$ 149 milhões no trimestre, em linha com o trimestre anterior. No acumulado do ano somou R\$ 417 milhões, com margem de 38% frente a R\$ 451 milhões e margem de 41% no 9M24.

No âmbito da gestão operacional e administrativa a Companhia segue firme em seu compromisso com a eficiência operacional e a disciplina de custos. No terceiro trimestre de 2025, as despesas administrativas apresentaram redução de 9% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo os ganhos de produtividade e o rigor na alocação dos recursos. No acumulado dos nove meses do ano, a redução alcançou 21%, totalizando R\$ 27 milhões, frente aos R\$ 34 milhões registrados em 2024. Esses resultados refletem a evolução das iniciativas de simplificação de processos fortalecimento da governança e aprimoramento da estrutura organizacional. Como consequência dessas ações, o EBITDA consolidado atingiu R\$ 104 milhões no 9M25.

A receita a reconhecer (REF) encerrou o trimestre com R\$ 730 milhões, margem de 43% e VGV de estoque de R\$ 615 milhões, representando uma receita potencial a reconhecer de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão — indicador relevante da solidez do portfólio.

Em termos de liquidez, a Companhia encerrou o 9M25 com posição de caixa de R\$ 188 milhões e dívida líquida de R\$ 542 milhões ao final do trimestre.

Seguimos firmes em nosso propósito de atuar com responsabilidade, resiliência e foco nos resultados, sempre buscando novas oportunidades que ampliem a geração de valor para nossos

Comentário do Desempenho

acionistas. Agradecemos mais uma vez 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 informações financeiras intermediárias no período de nove meses em 30 de setembro de 2025. 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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
30 de setembro de 2025
(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 o desenvolvimento de 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 10 (i), em razão do aumento de capital ocorrido 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, estabeleceram 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 modelo de negócios adotado a partir de 2019

Em 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 na sub *holding* denominada Alphaville Desenvolvimento Imobiliário ("ADI"), subsidiária integral da Companhia.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Empreendimentos lançados até 2018

Das SPEs referentes aos empreendimentos lançados anteriormente a 2018, 36 SPEs são controladas pela AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), cujo controle foi alienado pela Companhia em 2023, como descrito 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.

Seguindo a estratégia descrita na Nota Explicativa 1.b (i), em 2023 a Companhia concluiu a alienação integral do controle da sub *holding* AL Empreendimentos S.A. ("ALE"), a qual possuía participação em 36 SPEs que desenvolveram os empreendimentos lançados antes de 2018 e que se encontravam 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 a esses empreendimentos. Em contrapartida, a Companhia faz jus 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, os quais já foram liquidados, conforme descrito a seguir.

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

Em 24 de janeiro de 2024 foi realizada 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 então acionista controlador de R\$147.382, dos quais R\$15.000 foram antecipados em 22 de dezembro de 2023. 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 ao custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, conseqüentemente, no primeiro trimestre de 2024, quando foi efetivada a conclusão da operação, foi apurado um ganho de R\$113.409, oriundo do ajuste a valor justo.

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.

(iv) Continuidade operacional

A Administração entende que essa conclusão dessa etapa no processo de "Reestruturação operacional, financeira e de capital" da Companhia 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 contribui para o desenvolvimento dos seus negócios; (ii) redução de 52% do endividamento da Companhia em relação a 31 de dezembro de 2023; (iii)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

reperfilamento do saldo remanescente das debêntures; e (iv) o aporte de capital em recursos equivalentes de caixa para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia apurou prejuízo de R\$129.508 (lucro líquido de R\$55.599 em 30 de setembro de 2024), totalizando prejuízos acumulados de R\$3.679.166 (R\$3.549.658 em 31 de dezembro de 2024), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante consolidado em R\$52.963 (31 de dezembro de 2024 em R\$100.918), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$112.804 (31 de dezembro de 2024 em R\$31.815), sendo o lucro do período findo em 30 de setembro de 2024 consequência do ganho apurado na renegociação das Debêntures de 1ª emissão, parte integrante do plano de reestruturação da Companhia descrito nos item iii.

Apesar de todos os impactos positivos gerados pelo plano de reestruturação da Companhia descrito nos itens i, ii e iii, a atual situação requer que a Administração permaneça efetuando avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. Destaca-se que, o excesso do passivo em relação ao ativo circulante no consolidado inclui o saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes compradores e que não possui a exigibilidade de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio, do reconhecimento das receitas apurada pelo método do "PoC".

Considerando a implementação do plano de "Reestruturação operacional, financeira e de capital" mencionado nos itens i, ii e iii, a Administração entende que as atividades operacionais da Companhia, aliadas às linhas de crédito existentes, 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 2025, 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 Pronunciamento técnico CPC 21 - 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 diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), como orientado aos auditores independentes pelo Instituto dos Auditores Independentes do

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2025

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

Brasil – IBRACON, através do Comunicado Técnico 1/2019, para a emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o qual veio a esclarecer o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias subsequentes da Companhia.

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, em virtude das informações financeiras intermediárias terem sido 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 2024, como mencionadas em sua Nota Explicativa 2.2, as quais estão divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.alphaville.com.br). 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 2024, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras deve ser lida 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 (i) sub-holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A (“ADI”), controladora das sociedades de propósito específico (“SPEs”) dos empreendimentos lançados a partir de 2019; (ii) Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alpha Casas”); e (iii) sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018 e que não foram alienados. 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) direito 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 destes sobre o patrimônio líquido das controladas.

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

2.3. Reapresentação das informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2024

As Informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, originalmente emitidas em 13 de novembro de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS1) em decorrência da reversão da classificação do ativo e passivo não circulante mantido para venda nas informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2024, referente a participação na sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi"), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018.

Conforme requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações da demonstração de resultado, de valor adicionado e de fluxo de caixa de 30 de setembro de 2024 estão sendo apresentadas na mesma base do período corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

Demonstração do resultado (Consolidado)	Divulgado em 30/09/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Receita operacional líquida	444.014	7.237	451.251
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(270.475)	(127)	(270.602)
Lucro bruto operacional	173.539	7.110	180.649
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas com vendas	(19.589)	(731)	(20.320)
Despesas gerais e administrativas	(34.152)	(115)	(34.267)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(1.983)	-	(1.983)
Outras (despesas) receitas operacionais	(9.557)	(2.968)	(12.525)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	108.258	3.296	111.554
Despesas financeiras	(120.590)	(3.562)	(124.152)
Receitas financeiras	20.022	285	20.307
Ajuste a valor justo debêntures	104.958	-	104.958
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	112.648	19	112.667
Imposto de renda e contribuição social corrente	(19.814)	(19)	(19.833)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(24.980)	-	(24.980)
Lucro do período	67.854	-	67.854

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração de fluxo de caixa (Consolidado)	Divulgado em 30/09/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	112.648	20	112.668
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:			
Ajuste a valor presente	2.277	(2.462)	(185)
Reversão para risco de créditos e distratos	(291)	(2.444)	(2.735)
Provisão para garantia	2.639	(69)	2.570
Provisão para demandas judiciais e compromissos	(4.425)	3.353	(1.072)
Caixa gerado de atividades operacionais de operação disponível para venda	13.253	(13.253)	-
Demais atividades operacionais	(33.839)	-	(33.839)
Redução (aumento) em ativos operacionais:			
Contas a receber	3.782	8.167	11.949
Lotes a comercializar	(37.393)	(27.042)	(64.435)
Demais contas a receber e outros	(324)	(8.926)	(9.250)
Aumento (redução) em passivos operacionais:			
Adiantamento de clientes	(99.411)	-	(99.411)
Fornecedores	21.556	10.092	31.648
Salários, encargos sociais, impostos e participações	8.905	4.436	13.341
Outras obrigações	(12.370)	28.780	16.410
Operações com partes relacionadas	(2)	-	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais antes do IR e CSLL	(22.995)	652	(22.343)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.035)	-	(7.035)
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(30.030)	652	(29.378)
Atividades de investimento:			
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(652.436)	(186)	(652.622)
Acréscimo de investimentos	(457)	(466)	(923)
Demais atividades de investimento	563.052	-	563.052
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(89.841)	(652)	(90.493)
Atividades de financiamento:			
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	119.738	-	119.738
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(133)	-	(133)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	3.390	-	3.390
No final do período	3.257	-	3.257
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(133)	-	(133)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração de valor adicionado (Consolidado)

	Divulgado em 30/09/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Receitas	462.237	7.334	469.571
Receitas operacionais	456.852	1.805	458.657
Reversão da provisão para distratos	937	5.529	6.466
Outras receitas	4.448	-	4.448
Insumos adquiridos de terceiros	(311.883)	(3.941)	(315.824)
Custo incorrido no desenvolvimento de lotes vendidos	(290.064)	(858)	(290.922)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.819)	(3.083)	(24.902)
Perda/Recuperação de valores ativos	-	-	-
Valor adicionado/(consumido) bruto	150.354	3.393	153.747
Depreciação e amortização	(1.097)	-	(1.097)
Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade	149.257	3.393	152.650
Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência	18.039	285	18.324
Resultado de equivalência patrimonial	(1.983)	-	(1.983)
Receitas financeiras	20.022	285	20.307
Valor adicionado/consumido total a distribuir	167.296	3.678	170.974
Distribuição do valor adicionado	167.296	3.678	170.974
Pessoal:	20.793	-	20.793
Remuneração direta	15.889	1.348	17.237
Benefícios	1.844	-	1.844
FGTS	3.060	(1.348)	1.712
Impostos, taxas e contribuições	63.017	116	63.133
Remuneração de capitais de terceiros:	15.632	3.562	19.194
Juros	15.632	3.562	19.194
Remuneração de capitais próprios:	67.854	-	67.854
Lucro absorvidos	55.599	-	55.599
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	12.255	-	2.255

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas**

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2024, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício; entretanto, não houve impacto material nas informações trimestrais.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado	Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.	As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025
Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-la a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.	As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2025

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

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	<p>Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.</p> <p>Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.</p>	<p>O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>
IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	<p>Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.</p>	<p>O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.</p>

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Bancos	82	207	3.219	6.904
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	170.831	213.199
Caixa e equivalentes de caixa	82	207	174.050	220.103

(i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) emitidos por bancos de primeira linha, com liquidez imediata, sem prejuízo aos rendimentos auferidos, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 97% a 103,5% (97% a 103,5% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao valor justo, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

4.2. Caixa restrito

O saldo de caixa restrito considera valores retidos em contas vinculadas com liberações condicionadas à determinados critérios das respectivas operações financeiras, além de novas

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

operações para financiamento de obra do empreendimento (NE 9). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros “terreneiros” (vide Nota 2.5.2 (ii) das Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

5. Contas a receber e outros créditos

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber	168.587	148.720
Provisão para distratos	(16.778)	(17.559)
Ajuste a valor presente	(10.233)	(10.815)
Empreendimentos concluídos	141.576	120.346
Receita apropriada	781.729	964.452
Parcelas recebidas	(920.539)	(1.140.003)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	219.560	254.077
Contas a receber pela venda de imóveis	80.750	78.526
Provisão para distratos	(1.702)	(2.955)
Ajuste a valor presente	(2.266)	(5.514)
Empreendimentos em construção	76.782	70.057
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.552)	(6.766)
Contas a receber pela venda de imóveis	212.806	183.637
Outras contas a receber (i)	9.355	7.874
Contas a receber apropriadas	222.161	191.511
Circulante	144.560	117.506
Não circulante	77.601	74.005

(i) Outras contas a receber referente lotes recomprados decorrentes de operações de securitizações.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Vencidas:		
Até 90 dias	12.523	15.271
De 91 até 180 dias	2.724	3.219
Acima de 180 dias	17.435	19.173
Total vencidas	32.682	37.663
2025	149.759	420.684
2026	314.283	251.101
2027	148.377	108.214
2028	60.459	35.765
2029	31.814	21.125
2029	12.138	13.616
2031 em diante	9.901	11.149
Total a vencer	726.731	861.654
Total contas a receber financeiro	759.413	899.317
Contas a receber apropriado	249.331	227.246
Contas a receber a apropriar (Nota 22 (i)) - (i)	729.642	926.148
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(219.560)	(254.077)
	759.413	899.317

(i) Item Receita de vendas apropriar (a-b)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Os valores recebidos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período são registrados como adiantamento de clientes (Nota 11).

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 "Receita apropriada de lotes vendidos – Receita operacional líquida – Nota 18, uma vez que faz parte da operação da Companhia financiar seus clientes.

Em 30 de setembro de 2025, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita apropriada de lotes vendidos – Receita operacional líquida – (Nota 18) foi de R\$ 3.831 (R\$ 185 em 30 de setembro de 2024). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.5.20 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,78% em 30 de setembro de 2025 (9,35% em 31 de dezembro de 2024), líquida do índice de atualização monetária.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação líquida nas provisões para distratos e risco de créditos estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado		
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(48.616)	24.519	(24.097)
Adições	(14.942)	4.687	(10.255)
Reversões	36.278	(18.585)	17.693
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(27.280)	10.621	(16.659)
Adições	(8.064)	3.477	(4.587)
Reversões	11.312	(4.361)	6.951
Saldo em 30 de setembro de 2025	(24.032)	9.737	(14.295)

5.1 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 no passivo circulante e não circulante, na rubrica "Obrigações por cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo estão coobrigados.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	30/09/2025	31/12/2024
2017	126	366
2019	1.628	1.823
2020	12.777	22.382
2022	2.695	3.463
Total de Créditos cedidos	17.226	28.034
Circulante	8.085	14.057
Não circulante	9.141	13.977

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 securitizadora. A Companhia é contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

6. Lotes a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	7.964	136.465	140.274
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	92.798	86.240
Lotes concluídos	-	-	21.438	11.359
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	2.321	1.454
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d)	-	-	61.969	63.896
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	9.737	10.621
	7.964	7.964	324.728	313.844
Circulante	-	-	156.714	141.256
Não circulante	7.964	7.964	168.014	172.588

(ii) Os encargos financeiros dos empréstimos e juros sobre terrenos são capitalizados ao custo de cada construção de empreendimentos e apropriados ao resultado do período na proporção das unidades vendidas (Nota explicativa 2.5.2 (i) Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024). Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	441
(+) Juros capitalizados	1.101
(-) Juros apropriados	(556)
Saldo em 30 de setembro de 2024	986
(+) Juros capitalizados	5.467
(-) Juros apropriados	(4.999)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.454
(+) Juros capitalizados	12.525
(-) Juros apropriados	(11.658)
Saldo em 30 de setembro de 2025	2.321

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 --Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

Investidas diretas/indiretas	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. – ADI	100%	100%	130.312	73.063	51.314	80.143	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. – Cauaxi	100%	100%	73.517	79.484	(5.967)	2.324	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda – Alpha Casas	100%	100%	15.946	11.678	4.267	3.358	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	9.941	9.312	629	(604)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.154	4.162	(9)	(37)
Krahô Empr. Imob. S.A.	47,5%	47,5%	-	-	-	-	4.064	3.866	198	25
Ágio/intangível na aquisição da “SPE’s” (e)	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da “SPE’s” (d)	-	-	(373.747)	(371.820)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	(684)	559	257	(1.367)
Total investimentos			783.919	730.296	49.614	85.825	20.491	20.915	1.075	(1.983)

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 950.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Informações das principais investidas

Investidas diretas/indiretas	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	723.532	630.962	593.219	557.899	130.312	73.063	51.314	80.143
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	199.492	198.778	125.975	119.294	73.517	79.484	(5.967)	2.324
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	20.550	15.639	4.604	3.961	15.946	11.678	4.267	3.358
Sociedades controladas - investidas diretas			943.574	845.379	723.798	681.154	219.775	164.225	49.614	85.825
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	24.872	26.737	85	3.458	24.787	23.279	1.493	(1.150)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	17.049	16.808	434	161	16.615	16.647	(35)	(149)
Krahô Empr. Imob. S.A.	47,5%	47,5%	8.567	10.556	11	2.417	8.556	8.139	417	53
Sociedades coligadas - investidas indiretas:			50.488	54.101	530	6.036	49.958	48.065	1.875	(1.246)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo anterior	730.296	782.763	20.915	3.507
Equivalência patrimonial	49.614	122.161	1.075	(3.768)
Aumento de capital/AFAC	-	894	-	64
Dividendos recebidos	-	(160.267)	(1.150)	(600)
Amortização/estorno mais valia	(1.927)	(15.255)	-	-
Prov. p/ perda s/ investimentos destinados a venda	-	-	-	21.847
Outros Investimentos (i)	5.936	-	(349)	(135)
Saldo final	783.919	730.296	20.491	20.915

(i) Trata-se, preponderantemente, de reversão de dividendos propostos

d) 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 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:

	30/09/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques dos ativos das sub holdings (*) – Nota 6	326.946	(264.977)	61.969	326.946	(263.050)	63.896
Mais valia por investimento em coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8.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 - Nota 8.b	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(373.747)	564.144	937.891	(371.820)	566.071

O quadro acima é apresentado para facilitar o entendimento da operação de *Business Combination*, ocorrida na Companhia no decorrer do exercício de 2013, e correlação com os valores das informações financeiras.

(*) Amortização registrada na rubrica "Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes" na demonstração do resultado no consolidado.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(**) 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.

8. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Software - (a)	388	595	388	595
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	388	595	499.547	499.754

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2024	Amortização	30/09/2025
Controladora e Consolidado			
Software – Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(762)	(207)	(969)
	595	(207)	388
	31/12/2023	Amortização	31/12/2024
Controladora e Consolidado			
Software – Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)	(340)	(762)
	935	(340)	595

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

b) Intangíveis de vida útil indefinida

Conforme mencionado na Nota 7(d), 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. Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Companhia avaliou o valor recuperável dos intangíveis e não foram identificados indícios de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024
CCB 17	jan/27	CDI + 6,56%	9.100	13.856
CRI 1 (i)	mar/27	CDI + 4,5 %	40.116	31.974
CCB 16	mar/27	SELIC + 7,96%	12.060	18.072
CRI 2	jun/31	IPCA + 12%	8.552	23.229
CCBI 18	jul/27	CDI + 6,00%	6.194	8.711
CCBI 19	jul/27	CDI + 6,00%	6.194	8.711
CCBI 20	nov/27	CDI + 5,75%	3.659	4.916
CCBI 21	nov/27	CDI + 5,75%	3.659	4.916
CCBI 22 (ii)	mar/28	SELIC + 6,17%	16.123	-
CCBI 23 (iii)	mar/28	CDI + 6,00%	8.339	-
CRI 3 (iv)	mar/28	CDI + 4,50%	30.037	-
CCBI 24 (v)	mar/28	CDI + 6,00%	5.025	-
			149.058	114.385
(-) Custo de transação			(1.015)	(535)
			148.043	113.850
Circulante			31.805	24.816
Não circulante			116.238	89.034

- (i) Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000. Com a finalidade de financiamento da construção do empreendimento Dom Pedro Casas, através da Reserva Alpha Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda e pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final. As liberações ocorreram parcialmente, sendo que no exercício de 2024 foram liberados o montante de R\$ 31.183. Durante o período de 2025 foi liberado o montante de R\$ 8.119.
- (ii) Em 28 de fevereiro de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 20.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Piauí. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.
- (iii) Em 27 de março de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 10.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Terras Alpha Cascavel 2. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.
- (iv) Em 17 de abril de 2025, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de até R\$ 35.000, sendo a primeira integralização no valor de R\$ 25.000 realizada em abr/25, a segunda em set/25 no valor de R\$ 5.000 e as demais atreladas a entrega de determinados empreendimentos, com a finalidade de antecipar o resultado dos empreendimentos em garantia. O pagamento de juros será mensal e principal somente no vencimento final.
- (v) Em 19 de setembro de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 5.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Terras Alpha Cascavel 2. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.

Os empréstimos obtidos estão vinculados ao desenvolvimento de obras, com garantias que incluem a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou o Aval ou Fiança da Controladora (AVLL).

- Para a CCB 17, não foram oferecidas garantias.
- O CRI 1 contou com as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras e do Imóvel.
- No caso da CCB 16, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Para o CRI 2, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- No caso das CCBI 18, 19, 20 e 21, a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- No caso da CCBI 22 a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Para o CCBI 23 a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- No caso do CRI 3, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras
- Para o CCB 24 foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
2025	6.953	24.668
2026	33.877	24.629
2027	64.446	41.387
2028	4.309	-
2029 em diante	38.458	23.166
Total	148.043	113.850

No período findo em 30 de setembro de 2025, o Grupo efetuou as seguintes movimentações da dívida:

Tipo de operação	Consolidado					30/09/2025
	31/12/2024	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
CCB 17	13.856	-	(4.742)	(1.753)	1.739	9.100
CRI 1	31.974	8.119	-	(4.889)	4.912	40.116
CCB 16	18.072	-	(6.000)	(2.390)	2.378	12.060
CRI 2	23.229	-	(15.309)	(1.382)	2.014	8.552
CCBI 18	8.711	-	(2.500)	(1.059)	1.042	6.194
CCBI 19	8.711	-	(2.500)	(1.059)	1.042	6.194
CCBI 20	4.916	-	(1.250)	(598)	591	3.659
CCBI 21	4.916	-	(1.250)	(598)	591	3.659
CCBI 22	-	20.000	(3.889)	(2.089)	2.101	16.123
CCBI 23	-	10.000	(1.667)	(933)	939	8.339
CRI 3	-	30.000	-	(2.090)	2.127	30.037
CCBI 24	-	5.000	-	-	25	5.025
Total	114.385	73.119	(39.107)	(18.840)	19.501	149.058

	Consolidado					
Tipo de operação	31/12/2023	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	30/09/2024
NC 12	14.979	-	(14.125)	(1.065)	211	-
NC 14	1.294	-	(1.220)	(92)	18	-
CCB 13	15.238	-	(15.000)	(887)	649	-
CCB 15	12.163	-	(12.000)	(688)	525	-
CCB 17	-	13.825	-	(1.543)	1.564	13.846
CRI 1	-	24.959	-	(755)	798	25.002
CCB 16	-	20.000	-	(1.766)	1.836	20.070
CRI 2	-	37.500	(8.111)	(941)	1.352	29.800
CCBI 18	-	10.000	(556)	(271)	374	9.547
CCBI 19	-	10.000	(556)	(271)	374	9.547
Total	43.674	116.284	(51.568)	(8.279)	7.701	107.812

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(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	
				30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Primeira emissão (i)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	628.347	560.886	628.347	560.886
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	44.578	53.235	44.578	53.235
				672.925	614.121	672.925	614.121
(-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (i)				(87.749)	(101.094)	(87.749)	(101.094)
(-) Custo de Transação				(3.423)	(3.948)	(3.423)	(3.948)
				581.753	509.079	581.753	509.079
Parcela circulante				22.567	14.002	22.567	14.002
Parcela não circulante				559.186	495.077	559.186	495.077

(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: 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--Continuação
30 de setembro de 2025*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

O Grupo está sujeito ao cumprimento de índices e limites de adimplência ("covenants"), os quais, predominantemente, estabelecem restrições quanto ao nível de endividamento consolidado e ao percentual de garantias oferecidas. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia não atendeu a um dos indicadores de garantia previstos na primeira emissão de debêntures. Não obstante, conforme deliberado na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 17 de setembro de 2025, foi concedido waiver referente à inobservância do referido índice financeiro.

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	3.526	14.002	3.526	14.002
2026	32.092	29.759	32.092	29.759
2027	104.473	94.249	104.473	94.249
2028	89.243	79.535	89.243	79.535
2029	89.339	79.641	89.339	79.641
2030 em diante	263.080	211.892	263.080	211.892
	581.753	509.079	581.753	509.079

No período findo em 30 de setembro de 2025, o Grupo efetuou as seguintes movimentações:

	Controladora e Consolidado						30/09/2025
	31/12/2024	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	AVP 1ª emissão	Custo de transação	
Primeira emissão	560.886	-	-	67.461	-	-	628.347
Oitava Emissão	53.235	(10.668)	(2.689)	4.700	-	-	44.578
Demais movimentações	(105.042)	-	-	-	13.345	525	(91.172)
	509.079	(10.668)	(2.689)	72.161	13.345	525	581.753

	Controladora e Consolidado							30/09/2024
	31/12/2023	Conversão de dívida	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros/Estorno	AVP 1ª emissão	Custo de transação	
Emissões								
Primeira emissão – 1ª série – Investidora	94.573	(93.943)	-	-	(630)	-	-	-
Primeira emissão – 2ª série – Investidora	94.009	(93.382)	-	-	(627)	-	-	-
Primeira emissão	848.268	(350.085)	-	-	45.417	-	-	543.600
Quarta emissão	18.147	-	(12.801)	(1.484)	1.392	-	-	5.254
Oitava Emissão	98.450	-	(43.454)	(4.706)	7.837	-	-	58.127
Demais movimentações	-	-	-	-	-	(104.958)	(4.119)	(109.077)
	1.153.447	(537.410)	(56.255)	(6.190)	53.389	(104.958)	(4.119)	497.904

As debêntures obtidas estão vinculadas ao desenvolvimento de obras, com garantias que incluem a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras. No caso da 1ª Emissão, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras. E para a 8ª Emissão, a garantia foi Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

11. Adiantamentos de clientes

A rubrica adiantamentos de clientes representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior receita apropriada do empreendimento em construção, utilizando-se o método do “*POC – Percentage of Completion*”, conforme demonstrado na Nota 22 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas, devendo ser apropriado ao resultado à medida em que a receita é apropriada, não representando desembolso financeiro do adiantamento recebido.

12. 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 prazo previsto nos contratos de venda dos lotes e de parceria imobiliária.

13. Provisões**a) 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 2025 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	59.706	3.676	359	63.741
Complemento de provisão (NE 20)	2.375	(188)	39	2.226
Pagamento ou realização de provisão	(14.879)	(1.668)	(97)	(16.644)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	47.202	1.820	301	49.323
Reversão de provisão (NE 20)	1.372	(72)	(628)	672
Pagamento ou realização de provisão	(3.777)	(730)	455	(4.052)
Saldo em 30 de setembro de 2025	44.797	1.018	128	45.943
Parcela circulante	3.949	602	-	4.551
Parcela não circulante	40.848	416	128	41.392

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 30 de setembro de 2025, corresponde a R\$ 178 e R\$ 1.249 (R\$ 162 e R\$ 1.233 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

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 conforme descritos abaixo:

	30/09/2025	31/12/2024
Processos cíveis	25.732	25.167
Processos tributários	11.928	13.941
Processos trabalhistas	4.336	3.376
	41.996	42.484

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, na rubrica "Outras obrigações", 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Imposto de renda e contribuição social

a) Reconciliação do imposto de renda e contribuição social corrente

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
								Reapresentação
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(54.925)	(129.508)	3.131	80.582	(42.629)	(97.578)	17.923	112.667
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	18.675	44.033	(1.065)	(27.398)	14.494	33.177	(6.094)	(38.307)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	6.610	23.444	16.193	35.091
Plano de ações	-	-	(142)	(428)	-	-	(142)	(428)
Resultado de equivalência patrimonial	5.284	16.869	16.397	29.181	101	366	(164)	(674)
Despesas não dedutíveis e outras	(163)	(1.449)	(100)	(1.511)	(163)	(1.449)	-	(1.411)
Créditos tributários não reconhecidos	(23.796)	(59.453)	(14.074)	(24.827)	(28.108)	(73.237)	(17.081)	(39.084)
Total	-	-	1.016	(24.983)	(7.066)	(17.699)	(7.288)	(44.813)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(3)	(3)	(7.066)	(17.699)	(8.307)	(19.833)
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	1.019	(24.980)	-	-	1.019	(24.980)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	-32,4%	31,0%	-75,8%	-27,5%	40,7%	39,8%

As atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido ou pelo RET - Regime Especial de Tributação (patrimônio de afetação), conforme aplicável.

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às atividades temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos/(passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora e Consolidado			Controladora e Consolidado		
	30/09/2025			31/12/2024		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Ajuste a valor justo debêntures	-	(29.835)	(29.835)	-	(34.372)	(34.372)
Prejuízo fiscal – limite 30%	8.950	-	8.950	10.312	-	10.312
Diferenças temporárias	20.885	-	20.885	24.060	-	24.060
Total	29.835	(29.835)	-	34.372	(34.372)	-

Nas empresas de lucro real, os prejuízos montam R\$ 645.192 (R\$ 561.635 em 2024) e as diferenças temporárias montam R\$ 194.543 (R\$ 110.245 em 2024). Para a Controladora, foram constituídos créditos tributários ativos limitados ao passivo conforme o artigo 35 e 74 do CPC 32 – Tributos sobre o lucro, pois não é provável que haverá efeitos tributáveis futuros na Companhia.

15. Patrimônio líquido**15.1 Capital Social**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.471.262 representado por 195.330.061 ações, 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.

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 de 2024, 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.

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\$ 63, com a emissão de 29.756.506 ações.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

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, o qual foi contabilizado 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%

15.2 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.

15.3 Ações em tesouraria

Correspondem a saldo de 295 ações em tesouraria, no montante de R\$ 15, adquiridas pelos Programas de Recompra aprovados em 2021, líquido das ações transferidas aos beneficiários do plano de ações da Companhia. Não ocorreram novas movimentações no período.

15.4 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo (lucro) líquido do período atribuível aos controladores	(129.508)	55.599
Média ponderada de ações ordinárias	150.355.666	150.355.666
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	26.450.228	26.450.228
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	176.805.894	176.805.894
Prejuízo (lucro) líquido básico por ação	(0,86)	0,37
Prejuízo (lucro) líquido diluído por ação	(0,73)	0,31

16. 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 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 9. As taxas de

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa 4.1.

(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).

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 2025	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(31.706)	(77.902)	(29.905)	(8.530)	(148.043)
Debêntures (Nota 10)	(21.883)	(185.283)	(178.627)	(195.960)	(581.753)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(8.085)	(7.692)	(1.239)	(210)	(17.226)
Fornecedores	(62.780)	-	-	-	(62.780)
Efeito líquido	(124.454)	(270.877)	(209.771)	(204.700)	(809.802)

Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(24.980)	(65.704)	-	(23.166)	(113.850)
Debêntures (Nota 10)	(13.356)	(124.654)	(159.177)	(211.892)	(509.079)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(13.690)	(11.974)	(1.934)	(436)	(28.034)
Fornecedores	(80.250)	-	-	-	(80.250)
Efeito líquido	(132.276)	(202.332)	(161.111)	(235.494)	(731.213)

Conforme mencionado na Nota 10, 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 intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2025.

(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;

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

- 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 informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de setembro de 2025 e Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024:

Em 30 de setembro de 2025	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	174.050	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	13.533	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	19.604	-
Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	220.103	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	18.368	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	27.144	-

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:

- (ii) 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.
- (iii) 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 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado					
	30/09/2025		31/12/2024		30/09/2025	31/12/2024
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	174.050	174.050	220.103	220.103	"VJR"	"VJR"
Caixa restrito (Nota 4.2)	13.533	13.533	18.368	18.368	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário	19.604	19.604	27.144	27.144	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5)	222.161	222.161	191.511	191.511	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	148.043	165.318	113.850	119.570	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	581.753	754.110	509.079	643.997	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	62.780	62.780	80.253	80.253	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Instrumento financeiro	68.230	68.230	1.080	1.080	"VJR"	"VJR"

c) Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10).

(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.

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	148.043	113.850
Debêntures (Nota 10)	581.753	509.079	581.753	509.079
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(138)	(297)	(187.583)	(238.471)
Dívida líquida do caixa	581.615	508.782	542.213	384.458
Patrimônio líquido	(189.334)	(59.826)	(146.111)	(31.815)

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (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 exercício encerrado em 30 de setembro de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,90% e IPCA a 5,17%, de um ano (CDI à 10,69% e IGP-M à 4,83% em 31 de dezembro de 2024). 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de setembro de 2025			Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação	Valor contábil	Cenário provável				
Aplicações financeiras	13.533	2.016	877	439	(439)	(877)
Empréstimos e financiamentos	(139.491)	(20.784)	(9.044)	(4.522)	4.522	9.044
Debêntures	(537.175)	(80.039)	(34.830)	(17.415)	17.415	34.830
Efeito líquido da variação do CDI	(663.133)	(98.807)	(42.997)	(21.498)	21.498	42.997
Contas a receber	222.161	11.491	5.463	2.731	(2.731)	(5.463)
Instrumento financeiro	(68.230)	(3.529)	(1.678)	(839)	839	1.678
Empréstimos e financiamentos	(8.552)	(442)	(210)	(105)	105	210
Debêntures	(44.578)	(2.306)	(1.096)	(548)	548	1.096
Efeito líquido da variação do IPCA	100.801	5.214	2.479	1.239	(1.239)	(2.479)

Em 31 de dezembro de 2024			Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação	Valor contábil	Cenário provável				
Aplicações financeiras	18.368	1.964	887	443	(443)	(887)
Empréstimos e financiamentos	(90.621)	(9.687)	(4.376)	(2.188)	2.188	4.376
Debêntures	(455.844)	(48.730)	(22.012)	(11.006)	11.006	22.012
Efeito líquido da variação do CDI	(528.097)	(56.453)	(25.501)	(12.751)	12.751	25.501
Contas a receber	235.120	11.359	5.418	2.709	(2.709)	(5.418)
Instrumento financeiro	(1.080)	(52)	(25)	(12)	12	25
Empréstimos e financiamentos	(23.229)	(1.122)	(535)	(268)	268	535
Debêntures	(53.235)	(2.572)	(1.227)	(613)	613	1.227
Efeito líquido da variação do IPCA	157.576	7.613	3.631	1.816	(1.816)	(3.631)

17. Partes relacionadas**17.1 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valores a receber de partes relacionadas (a)	75.987	72.388	99	528
	75.987	72.388	99	528
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	385.321	335.680	10.075	8.297
	385.321	335.680	10.075	8.297

- (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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

17.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças da Companhia 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\$ 601.829 em 30 de setembro de 2025 (R\$ 764.842 em 31 de dezembro de 2024), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

17.3 Transação (Remuneração) da Administração

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2025, que poderá ser distribuído entre os administradores da Companhia para o exercício de 2025, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 6.984 (R\$ 7.100 para o exercício de 31 de dezembro de 2024).

O montante da remuneração da administração apropriado ao resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 2.808 (30 de setembro de 2024 – R\$ 2.619).

17.4 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 2025 houve reversão no valor de R\$ 675 na controladora e de R\$ 627 no consolidado, registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

18. Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
				(reapresentado)
Receita apropriada de lotes vendidos	149.819	423.646	195.263	458.472
Prestação de serviços	2.788	4.012	1.086	4.448
Reversão da provisão para distratos	465	2.034	4.323	6.466
Ajuste a valor presente	2.483	3.831	985	185
Deduções da receita bruta	(6.090)	(16.481)	(7.827)	(18.320)
Receita	149.465	417.042	193.830	451.251

19. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
				(reapresentado)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de incorrido nos lotes vendidos	(93.350)	(244.564)	(106.011)	(250.237)
Custo de serviços	(1)	(37)	(280)	(964)
Custo indiretos e outros	(1.645)	(11.485)	(2.184)	(9.989)
Custo financeiro (NE 6 (i))	(4.543)	(11.658)	(2.357)	(2.913)
Provisão de custo distrato	(200)	(884)	(2.959)	(3.861)
Amortização de mais valia	-	(1.927)	(5)	(68)
Manutenção/garantia	(1.533)	(3.210)	(1.649)	(2.570)
Custo incorrido dos lotes vendidos	(101.272)	(273.765)	(115.445)	(270.602)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
							(reapresentado)	
Despesas com vendas:								
Despesas com vendas e marketing	-	-	-	-	(5.284)	(15.340)	(7.403)	(19.376)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(454)	(2.475)	(776)	(944)
	-	-	-	-	(5.738)	(17.815)	(8.179)	(20.320)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(1.209)	(3.329)	(2.266)	(8.074)	(4.734)	(14.641)	(5.797)	(19.936)
Despesas com benefícios a empregados	(72)	(145)	(225)	(442)	(546)	(1.542)	187	(1.844)
Reversão (provisão) c/ participação nos resultados (Nota 17.4)	-	675	1.849	5.576	53	627	(855)	2.247
Despesa com plano de ações	-	-	(420)	(1.260)	-	-	(420)	(1.260)
Despesas com serviços prestados	(580)	(2.064)	(303)	(2.179)	(2.913)	(6.136)	(260)	(6.193)
Despesas com informática	(1.297)	(3.604)	(905)	(4.150)	(1.437)	(4.024)	(1.766)	(4.658)
Depreciação e amortização	(134)	(415)	(133)	(402)	(378)	(1.140)	(365)	(1.097)
Outras	(211)	(212)	(295)	(295)	557	(365)	(1.084)	(1.526)
	(3.503)	(9.094)	(2.698)	(11.226)	(9.398)	(27.221)	(10.360)	(34.267)

20. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
							(reapresentado)	
Reversão (provisão) para contingências (Nota 13.a)	-	-	-	-	255	(672)	9.001	1.072
Reversão para risco de crédito	-	-	-	-	(280)	1.214	(1.115)	130
Despesa c/ IPTU e Condomínio	-	-	-	-	(1.854)	(5.711)	(2.504)	(6.632)
Demais gastos com demandas judiciais	-	-	-	-	364	(689)	(14.225)	(17.469)
Outras despesas e receitas, líquidas (i)	(123)	(720)	(533)	(764)	5.362	(4.484)	9.821	10.374
Total	(123)	(720)	(533)	(764)	3.847	(10.342)	978	(12.525)

(i) Trata-se, preponderantemente, de distratos de parceria imobiliária e da venda de participação, resultando em um ganho no valor de R\$ 8.440. Além de outras receitas e despesas no trimestre.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	-	-	6.269	18.832	7.480	19.485
Outras receitas	1.506	1.544	59	59	2.096	2.615	334	822
Total receitas financeiras	1.506	1.544	59	59	8.365	21.447	7.814	20.307
Juros sobre captações	(27.148)	(72.686)	(19.133)	(54.839)	(29.677)	(78.929)	(20.595)	(58.837)
Despesas bancárias	(390)	(1.294)	(449)	(1.232)	(532)	(1.701)	(588)	(1.972)
Reversão/juros sobre cessão de direitos creditórios	(1.020)	2.298	1.797	(3.120)	(11.605)	(9.142)	26	(8.102)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (i)	(33.308)	(79.924)	(19.465)	(36.115)	(33.308)	(79.924)	(19.465)	(36.115)
Juros sobre tributos	(457)	(1.150)	(295)	(1.041)	(4.176)	(11.793)	(3.087)	(9.432)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(947)	(2.824)	(147)	(1.855)	(3.820)	(13.165)	(2.320)	(9.694)
Total despesas financeiras	(63.270)	(155.580)	(37.692)	(98.202)	(83.118)	(194.654)	(46.029)	(124.152)
Resultado financeiro líquido	(61.764)	(154.036)	(37.633)	(98.143)	(74.753)	(173.207)	(38.215)	(103.845)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

(i) Em 5 de abril de 2023 foi concluída 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") 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 1 (b).

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, cuja movimentação pode assim ser resumida:

	Controladora
Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	38.204
Retorno líquido	(2.657)
Provisão para perda	(16.650)
Instrumento financeiro em 30 de setembro de 2024	18.897
Aportes líquidos	6.201
Provisão para perda	(26.178)
Instrumento financeiro em 31 de dezembro de 2024	(1.080)
Aportes líquidos	12.774
Provisão para perda	(79.924)
Instrumento financeiro em 30 de setembro de 2025	(68.230)

22. Compromissos assumidos – Empreendimentos em construção

A Companhia assume o compromisso contratual de concluir todos os empreendimentos lançados, possuindo prazos para início e entrega dos empreendimentos, estando sujeita a penalidades legais e também contratuais com os adquirentes das unidades vendidas.

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 30 de setembro de 2025 totaliza R\$ 688.780, sendo R\$ 416.990 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 271.790 com as unidades em estoque (R\$ 771.994 em 31 de dezembro de 2024).

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:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.511.372	1.890.600
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	828.427	996.085
Distratos - receitas estornadas	(46.698)	(31.633)
Total Líquido	781.729	964.452
Receita de vendas apropriar (a-b)	729.643	926.148
(ii) Receita indenização por distrato	1.689	1.007
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	772	1.360
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	2.686	3.010
Ajustes em contas a receber de clientes	14	1.772
Receita indenização por distratos	535	1.238
Total	3.235	6.020
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	904.266	1.099.572
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(510.891)	(588.239)
(c) Distratos – custos de construção	23.615	18.009
Total Líquido	(487.276)	(570.230)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	416.990	529.342
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	362.639	320.819
(b) Custos de construção incorridos	(90.849)	(78.167)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	271.790	242.652

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

(**) 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\$ 437.884 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\$ 414.440.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. 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		Controladora
	31/12/2024	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão		30/09/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	509.079	(2.689)	(10.668)	72.686	13.345		581.753

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2024	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	30/09/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	622.929	73.119	(21.529)	(49.775)	91.707	13.345	729.796

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

24. Seguros

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

Modalidade	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	26.636	20.276
b) Risco de engenharia e responsabilidade civil	744.515	979.109
c) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	200.000	200.000
d) Seguro performance bond (obra)	83.227	114.194
e) Execuções judiciais	4.644	4.500
f) Fiança locatícia	2.111	1.886
Seguros	1.061.133	1.319.965

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2025 e setembro de 2027.

25. 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 a nível de cada empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica, apesar de atuar em diversas regiões do Brasil.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2025

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

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.

26. Eventos subsequentes

Conforme nota 5.1 Obrigações com cessões de direitos creditórios, a Companhia utilizou Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores terceiros e estavam coobrigados conforme o regulamento do fundo. Mediante a liquidação dos saldos com investidores terceiros, em 10 de outubro de 2025, em Assembleia Geral e Especial de Cotistas do AUSA Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário, a Administradora deliberou e aprovou a liquidação da Classe e do Fundo, por meio do resgate integral de Cotas da Classe, com: (a) entrega dos Direitos Creditórios integrantes da carteira da Classe e do Fundo; e (b) amortização integral dos recursos financeiros remanescentes da Classe, ao(s) cotista(s) da Classe, na proporção de suas Cotas

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.

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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findo naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 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 o Pronunciamento Técnico CPC 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 CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 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 Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção à na nota explicativa 2.3 às informações financeiras intermediárias, que apresenta os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos às demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, apresentados para fins de comparação, que foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, em decorrência da mudança de estratégia de alienação de determinados ativos pela Companhia em 2024. Nossa conclusão não contém modificação relacionada 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 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil,

registradas na Comissão de Valores Mobiliários. 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 2025.

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 27 da Resolução CVM nº 80/22, 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 2025; 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 2025.
- São Paulo, 13 de novembro de 2025.

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 27 da Resolução CVM nº 80/22, 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 2025; 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 2025.
- São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores