

# 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<br>(Unidade)    | Trimestre Atual<br>30/09/2025 |
|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b> |                               |
| Ordinárias                      | 195.330.061                   |
| Preferenciais                   | 0                             |
| <b>Total</b>                    | <b>195.330.061</b>            |
| <b>Em Tesouraria</b>            |                               |
| Ordinárias                      | 295                           |
| Preferenciais                   | 0                             |
| <b>Total</b>                    | <b>295</b>                    |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Trimestre Atual<br>30/09/2025 | Exercício Anterior<br>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<br>30/09/2025 | Exercício Anterior<br>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         | Acumulado do Atual Exercício | Igual Trimestre do Exercício Anterior | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
|                 |  | 01/07/2025 à 30/09/2025 | 01/01/2025 à 30/09/2025      | 01/07/2024 à 30/09/2024               | 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         | Acumulado do Atual Exercício | Igual Trimestre do Exercício Anterior | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                 | 01/07/2025 à 30/09/2025 | 01/01/2025 à 30/09/2025      | 01/07/2024 à 30/09/2024               | 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<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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<br>30/09/2025 | Exercício Anterior<br>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<br>30/09/2025 | Exercício Anterior<br>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   | Repasses 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         | Acumulado do Atual Exercício | Igual Trimestre do Exercício Anterior | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
|                 |  | 01/07/2025 à 30/09/2025 | 01/01/2025 à 30/09/2025      | 01/07/2024 à 30/09/2024               | 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<br>01/07/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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         | Acumulado do Atual Exercício | Igual Trimestre do Exercício Anterior | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|---|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
|                 |   | 01/07/2025 à 30/09/2025 | 01/01/2025 à 30/09/2025      | 01/07/2024 à 30/09/2024               | 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<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>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 Ulrex 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 supervenências 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, consequentemente, 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 Ulrex 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 Debentures de 1<sup>a</sup> 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 a 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](http://www.cvm.gov.br)) e de Relações com Investidores da Companhia ([www.ri.alphaville.com.br](http://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 (ii) 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<br>em<br>30/09/2024 | Ajustes<br>decorrente a<br>reversão | Reapresentado  |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Receita operacional líquida   | 444.014                       | 7.237                               | 451.251        |
| Custo de desenvolvimento e venda de lotes   | (270.475)                     | (127)                               | (270.602)      |
| <b>Lucro bruto operacional</b>  | <b>173.539</b>                | <b>7.110</b>                        | <b>180.649</b> |
| (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)       |
| <b>Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social</b> | <b>108.258</b>                | <b>3.296</b>                        | <b>111.554</b> |
| 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  | <b>112.648</b>                | <b>19</b>                           | <b>112.667</b> |
| Imposto de renda e contribuição social corrente   | (19.814)                      | (19)                                | (19.833)       |
| Imposto de renda e contribuição social diferido   | (24.980)                      | -                                   | (24.980)       |
| <b>Lucro do período</b>   | <b>67.854</b>                 | <b>-</b>                            | <b>67.854</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)*

| Demonstração de fluxo de caixa (Consolidado)  | Divulgado<br>em<br>30/09/2024 | Ajustes<br>decorrente a<br>reversão | Reapresentado |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>Atividades operacionais</b>  |                               |                                     |               |
| 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)      |
| <b>Redução (aumento) em ativos operacionais:</b>                                      |                               |                                     |               |
| 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)       |
| <b>Aumento (redução) em passivos operacionais:</b>                                    |                               |                                     |               |
| 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)      |
| <b>Atividades de investimento:</b>  |                               |                                     |               |
| 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)      |
| <b>Atividades de financiamento:</b>   |                               |                                     |               |
| Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos | 119.738                       | -                                   | 119.738       |
| <b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>                     |                               |                                     |               |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>  |                               |                                     |               |
| 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)****Receitas**

Receitas operacionais  
Reversão da provisão para distratros  
Outras receitas

**Insumos adquiridos de terceiros**

Custo incorrido no desenvolvimento de lotes vendidos  
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros  
Perda/Recuperação de valores ativos

**Valor adicionado/(consumido) bruto**

Depreciação e amortização

**Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade****Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência**

Resultado de equivalência patrimonial  
Receitas financeiras

**Valor adicionado/consumido total a distribuir****Distribuição do valor adicionado**

Pessoal:

Remuneração direta

Benefícios

FGTS

Impostos, taxas e contribuições

Remuneração de capitais de terceiros:

Juros

Remuneração de capitais próprios:

Lucro absorvidos

Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores

|   | <b>Divulgado em<br/>30/09/2024</b> | <b>Ajustes<br/>decorrente a<br/>reversão</b> | <b>Reapresentado</b> |
|---|------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Receitas</b>   | <b>462.237</b>                     | 7.334  | 469.571              |
| Receitas operacionais   | 456.852                            | 1.805  | 458.657              |
| Reversão da provisão para distratros                                | 937                                | 5.529  | 6.466                |
| Outras receitas   | 4.448                              | -  | 4.448                |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                              | <b>(311.883)</b>                   | (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                                 | -                                  | -  | -                    |
| <b>Valor adicionado/(consumido) bruto</b>                           | <b>150.354</b>                     | 3.393  | 153.747              |
| Depreciação e amortização   | (1.097)                            | -  | (1.097)              |
| <b>Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade</b> | <b>149.257</b>                     | 3.393  | 152.650              |
| <b>Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência</b>       | <b>18.039</b>                      | 285  | 18.324               |
| Resultado de equivalência patrimonial                               | (1.983)                            | -  | (1.983)              |
| Receitas financeiras  | 20.022                             | 285  | 20.307               |
| <b>Valor adicionado/consumido total a distribuir</b>                | <b>167.296</b>                     | 3.678  | 170.974              |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                             | <b>167.296</b>                     | 3.678  | 170.974              |
| Pessoal:  | <b>20.793</b>                      | -  | 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 | <p>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.</p> <p>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 reflete as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.</p> <p>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.</p> | 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                  | <p>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.</p> <p>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.</p>   | 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**

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.

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.

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.

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.

**IFRS 19: Subsidiárias  
sem Responsabilidade  
Pública: Divulgações**

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.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

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

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

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

|  | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>30/09/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| <b>Vencidas:</b>                               |                    |                   |
| 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            |
| <b>Total a vencer</b>                          | <b>726.731</b>     | <b>861.654</b>    |
| <b>Total contas a receber financeiro</b>       | <b>759.413</b>     | <b>899.317</b>    |
| Contas a receber apropriado                    | 249.331            | 227.246           |
| Contas a receber apropriar (Nota 22 (i)) - (i) | 729.642            | 926.148           |
| Adiantamentos de clientes (Nota 11)            | (219.560)          | (254.077)         |
|  | <b>759.413</b>     | <b>899.317</b>    |

(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 financeirar 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:

|                                 | <b>Consolidado</b>                                |   |              |
|---------------------------------|---|---|--------------|
|                                 | <b>Provisão para distratos e risco de crédito</b> | <b>Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)</b> | <b>Total</b> |
| 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         |
| <b>Total de Créditos cedidos</b> | <b>17.226</b> | <b>28.034</b> |
| 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         |
|  | <b>7.964</b> | <b>7.964</b> | <b>324.728</b> | <b>313.844</b> |
| Circulante   | -            | -            | 156.714        | 141.256        |
| Não circulante                                       | <b>7.964</b> | <b>7.964</b> | <b>168.014</b> | <b>172.588</b> |

(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                               | Controladora                     |            |                |                |               |                          | Consolidado   |               |               |                |            |                          |
|--|----------------------------------|------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|--------------------------|
|  | Participação no capital social-% |            | 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    | 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)        |            |                          |
| <b>Total investimentos</b>                                 |                                  |            | <b>783.919</b> | <b>730.296</b> | <b>49.614</b> | <b>85.825</b>            | <b>20.491</b> | <b>20.915</b> | <b>1.075</b>  | <b>(1.983)</b> |            |                          |

(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          |
| <b>Sociedades controladas - investidas diretas</b>  |                                  |            | <b>943.574</b> | <b>845.379</b> | <b>723.798</b>   | <b>681.154</b> | <b>219.775</b>  | <b>164.225</b> | <b>49.614</b>               | <b>85.825</b>  |
| 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             |
| <b>Sociedades coligadas - investidas indiretas:</b> |                                  |            | <b>50.488</b>  | <b>54.101</b>  | <b>530</b>       | <b>6.036</b>   | <b>49.958</b>   | <b>48.065</b>  | <b>1.875</b>                | <b>(1.246)</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)

c) Movimentação dos investimentos

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

| Mais valia  | 30/09/2025       |                       |                | 31/12/2024 |                       |               |
|---|------------------|-----------------------|----------------|------------|-----------------------|---------------|
|   | Custo            | Amortização acumulada | Saldo líquido  | Custo      | Amortização acumulada | Saldo líquido |
| Estoques dos ativos das sub holdings (*) – Nota 6                     | <b>326.946</b>   | (264.977)             | <b>61.969</b>  | 326.946    | (263.050)             | 63.896        |
| Mais valia por investimento em coligadas                              | <b>3.016</b>     | -                     | <b>3.016</b>   | 3.016      | -                     | 3.016         |
| Marca - Nota 8.b  | <b>420.000</b>   | -                     | <b>420.000</b> | 420.000    | -                     | 420.000       |
| Backlog - (**)  | <b>350.000</b>   | (350.000)             | -              | 350.000    | (350.000)             | -             |
| Adiantamentos cliente (**)  | <b>150.092</b>   | (150.092)             | -              | 150.092    | (150.092)             | -             |
| Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***) | <b>(391.322)</b> | <b>391.322</b>        | -              | (391.322)  | <b>391.322</b>        | -             |
| <b>Rentabilidade futura:</b>  |                  |                       |                |            |                       |               |
| Ágio por rentabilidade futura - Nota 8.b                              | <b>79.159</b>    | -                     | <b>79.159</b>  | 79.159     | -                     | 79.159        |
| Ágio pago na aquisição  | <b>937.891</b>   | (373.747)             | <b>564.144</b> | 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 summarizadas a seguir:

|                            | 31/12/2024   |             | Amortização | 30/09/2025 |
|----------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|
|                            | Controladora | Consolidado |             |            |
| Software – Custo           | 1.357        | -           | 1.357       |            |
| Software - Amortização (i) | (762)        | (207)       | (969)       |            |
|                            | 595          | (207)       | 388         |            |
| <hr/>                      |              |             |             |            |
| Controladora e Consolidado |              | 31/12/2023  | Amortização | 31/12/2024 |
| 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<br>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          | -            |
|                        |             |                         | <b>149.058</b> | 114.385      |
| (-) Custo de transação |             |                         | <b>(1.015)</b> | <b>(535)</b> |
|                        |             |                         | <b>148.043</b> | 113.850      |
| Circulante             |             |                         | <b>31.805</b>  | 24.816       |
| Não circulante         |             |                         | <b>116.238</b> | 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:

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

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

| <b>Tipo de operação</b> | <b>Consolidado</b> |                  |                            |                        |                          | <b>30/09/2025</b> |
|-------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
|                         | <b>31/12/2024</b>  | <b>Captações</b> | <b>Pagamento Principal</b> | <b>Pagamento Juros</b> | <b>Juros apropriados</b> |                   |
| CCB 17                  | 13.856             | -                | (4.742)                    | (1.753)                | 1.739                    | 9.100             |
| CRI 1                   | 31.974             | <b>8.119</b>     | -                          | (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                 | -                  | <b>20.000</b>    | (3.889)                    | (2.089)                | 2.101                    | 16.123            |
| CCBI 23                 | -                  | <b>10.000</b>    | (1.667)                    | (933)                  | 939                      | 8.339             |
| CRI 3                   | -                  | <b>30.000</b>    | -                          | (2.090)                | 2.127                    | 30.037            |
| CCBI 24                 | -                  | <b>5.000</b>     | -                          | -                      | 25                       | 5.025             |
| <b>Total</b>            | <b>114.385</b>     | <b>73.119</b>    | <b>(39.107)</b>            | <b>(18.840)</b>        | <b>19.501</b>            | <b>149.058</b>    |

| <b>Tipo de operação</b> | <b>Consolidado</b> |                  |                            |                        |                          | <b>30/09/2024</b> |
|-------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
|                         | <b>31/12/2023</b>  | <b>Captações</b> | <b>Pagamento Principal</b> | <b>Pagamento Juros</b> | <b>Juros apropriados</b> |                   |
| 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                  | -                  | <b>13.825</b>    | -                          | (1.543)                | 1.564                    | <b>13.846</b>     |
| CRI 1                   | -                  | <b>24.959</b>    | -                          | (755)                  | 798                      | <b>25.002</b>     |
| CCB 16                  | -                  | <b>20.000</b>    | -                          | (1.766)                | 1.836                    | <b>20.070</b>     |
| CRI 2                   | -                  | <b>37.500</b>    | (8.111)                    | (941)                  | 1.352                    | <b>29.800</b>     |
| CCBI 18                 | -                  | <b>10.000</b>    | (556)                      | (271)                  | 374                      | <b>9.547</b>      |
| CCBI 19                 | -                  | <b>10.000</b>    | (556)                      | (271)                  | 374                      | <b>9.547</b>      |
| <b>Total</b>            | <b>43.674</b>      | <b>116.284</b>   | <b>(51.568)</b>            | <b>(8.279)</b>         | <b>7.701</b>             | <b>107.812</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)

**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 | <b>628.347</b>  | 560.886    | <b>628.347</b>  | 560.886    |
| Oitava Emissão                                  | 100.675   | IPCA+7,50%        | Julho de 2027    | <b>44.578</b>   | 53.235     | <b>44.578</b>   | 53.235     |
|   |           |                   |                  | <b>672.925</b>  | 614.121    | <b>672.925</b>  | 614.121    |
| (-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (i) |           |                   |                  | <b>(87.749)</b> | (101.094)  | <b>(87.749)</b> | (101.094)  |
| (-) Custo de Transação                          |           |                   |                  | <b>(3.423)</b>  | (3.948)    | <b>(3.423)</b>  | (3.948)    |
|   |           |                   |                  | <b>581.753</b>  | 509.079    | <b>581.753</b>  | 509.079    |
| Parcela circulante                              |           |                   |                  | <b>22.567</b>   | 14.002     | <b>22.567</b>   | 14.002     |
| Parcela não circulante                          |           |                   |                  | <b>559.186</b>  | 495.077    | <b>559.186</b>  | 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 Ulrex FIP Multiestratégia (“Ulrex Asset Management”), do Crédito Ulrex, 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           | <b>3.526</b>   | 14.002     | <b>3.526</b>   | 14.002     |
| 2026           | <b>32.092</b>  | 29.759     | <b>32.092</b>  | 29.759     |
| 2027           | <b>104.473</b> | 94.249     | <b>104.473</b> | 94.249     |
| 2028           | <b>89.243</b>  | 79.535     | <b>89.243</b>  | 79.535     |
| 2029           | <b>89.339</b>  | 79.641     | <b>89.339</b>  | 79.641     |
| 2030 em diante | <b>263.080</b> | 211.892    | <b>263.080</b> | 211.892    |
|                | <b>581.753</b> | 509.079    | <b>581.753</b> | 509.079    |

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

|                      | Controladora e Consolidado |                     |                 |        |                |                    |            |
|----------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|--------|----------------|--------------------|------------|
|                      | 31/12/2024                 | Pagamento Principal | Pagamento Juros | Juros  | AVP 1ª emissão | Custo de transação | 30/09/2025 |
| 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    |

| Emissões                                  | Controladora e Consolidado |                     |                     |                 |               |                |                    |            |
|---|----------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------------|------------|
|   | 31/12/2023                 | Conversão de dívida | Pagamento Principal | Pagamento Juros | Juros/Estorno | AVP 1ª emissão | Custo de transação | 30/09/2024 |
| 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 à receita apropriada do empreendimento em construção, utilizando-se o método do “POC – Percentage of Completion”, conforme demonstrado na Nota 22 (i) – Receitas de vendas 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 summarizadas a seguir:

| <b>Consolidado</b>                     | <b>Processos cíveis</b> | <b>Processos tributários</b> | <b>Processos trabalhistas</b> | <b>Total</b>  |
|--|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | 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)      |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | 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)       |
| <b>Saldo em 30 de setembro de 2025</b> | <b>44.797</b>           | <b>1.018</b>                 | <b>128</b>                    | <b>45.943</b> |
| 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       | <b>25.732</b> | 25.167     |
| Processos tributários  | <b>11.928</b> | 13.941     |
| Processos trabalhistas | <b>4.336</b>  | 3.376      |
|                        | <b>41.996</b> | 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<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 | 01/07/2025 a<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>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)

| <b>Bases tributárias</b>        | <b>Controladora e Consolidado</b> |                 |                | <b>Controladora e Consolidado</b> |                 |                |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|
|                                 | <b>30/09/2025</b>                 |                 |                | <b>31/12/2024</b>                 |                 |                |
|                                 | <b>Ativo</b>                      | <b>Passivo</b>  | <b>Líquido</b> | <b>Ativo</b>                      | <b>Passivo</b>  | <b>Líquido</b> |
| 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         |
| <b>Total</b>                    | <b>29.835</b>                     | <b>(29.835)</b> | <b>-</b>       | <b>34.372</b>                     | <b>(34.372)</b> | <b>-</b>       |

Nas empresas de lucro real, os prejuízos montam R\$ 645.192 (R\$ 561.635 em 2024) e as diferenças temporárias montas 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 Ulrex FIP Multiestratégia (“Ulrex Asset Management”), do crédito, no valor de R\$ 350.085;
- (ii) 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulrex 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%              |
| <b>Bloco controlador</b>   | <b>78,40%</b>       |
| 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)

|  | <b>Controladora e Consolidado</b> |                   |
|--|-----------------------------------|-------------------|
|  | <b>30/09/2025</b>                 | <b>30/09/2024</b> |
| 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    |            |            |                 |           |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos | Total     |
| 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    |            |            |                 |           |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos | Total     |
| 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:

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

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)

|   | <b>Consolidado</b> |             |                |             |                    |                    |
|---|--------------------|-------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|
|   | 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 |
| <b>Ativos financeiros</b>                   |                    |             |                |             |                    |                    |
| 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   |
| <b>Passivo financeiro</b>                   |                    |             |                |             |                    |                    |
| 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):

|   | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <b>30/09/2025</b>   | <b>31/12/2024</b> | <b>30/09/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)                                       | -                   | -                 | <b>148.043</b>     | 113.850           |
| Debêntures (Nota 10)  | <b>581.753</b>      | 509.079           | <b>581.753</b>     | 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   | <b>581.615</b>      | 508.782           | <b>542.213</b>     | 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)

| Operação                           | Valor contábil | Cenário provável | Cenários         |                   |                    |                   |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                    |                |                  | I<br>Aumento 50% | II<br>Aumento 25% | III<br>Redução 25% | IV<br>Redução 50% |
| 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          |                |                  |                  |                   |                    |                   |
| Operação                           | Valor contábil | Cenário provável | I<br>Aumento 50% | II<br>Aumento 25% | III<br>Redução 25% | IV<br>Redução 50% |
| 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) | <b>75.987</b>  | 72.388     | <b>99</b>     | 528        |
|  | <b>75.987</b>  | 72.388     | <b>99</b>     | 528        |
| Passivo                                      |                |            |               |            |
| Conta corrente com SPEs (a)                  | <b>385.321</b> | 335.680    | <b>10.075</b> | 8.297      |
|  | <b>385.321</b> | 335.680    | <b>10.075</b> | 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 Avals, 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**

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

**19. Custos e despesas por natureza**

|   | <b>Consolidado</b>                 |                                    |                                    |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|   | <b>01/07/2025 a<br/>30/09/2025</b> | <b>01/01/2025 a<br/>30/09/2025</b> | <b>01/07/2024 a<br/>30/09/2024</b> | <b>01/01/2024 a<br/>30/09/2024</b> |
|   | (reapresentado)                    |                                    |                                    |                                    |
| <b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b> |                                    |                                    |                                    |                                    |
| Custo de incorrido nos lotes vendidos             | <b>(93.350)</b>                    | <b>(244.564)</b>                   | (106.011)                          | (250.237)                          |
| Custo de serviços                                 | <b>(1)</b>                         | <b>(37)</b>                        | (280)                              | (964)                              |
| Custo indiretos e outros                          | <b>(1.645)</b>                     | <b>(11.485)</b>                    | (2.184)                            | (9.989)                            |
| Custo financeiro (NE 6 (i))                       | <b>(4.543)</b>                     | <b>(11.658)</b>                    | (2.357)                            | (2.913)                            |
| Provisão de custo distrato                        | <b>(200)</b>                       | <b>(884)</b>                       | (2.959)                            | (3.861)                            |
| Amortização de mais valia                         | -                                  | <b>(1.927)</b>                     | (5)                                | (68)                               |
| Manutenção/garantia                               | <b>(1.533)</b>                     | <b>(3.210)</b>                     | (1.649)                            | (2.570)                            |
| <b>Custo incorrido dos lotes vendidos</b>         | <b>(101.272)</b>                   | <b>(273.765)</b>                   | (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<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 | 01/07/2025 a<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 |
| (reapresentado)  |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| <b>Despesas com vendas:</b>                                    |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 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)                   |
| <b>Despesas gerais e administrativas:</b>                      |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 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<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 | 01/07/2025 a<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>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                     |
| <b>Total</b>                                       | <b>(123)</b>               | <b>(720)</b>               | <b>(533)</b>               | <b>(764)</b>               | <b>3.847</b>               | <b>(10.342)</b>            | <b>978</b>                 | <b>(12.525)</b>            |

(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<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 | 01/07/2025 a<br>30/09/2025 | 01/01/2025 a<br>30/09/2025 | 01/07/2024 a<br>30/09/2024 | 01/01/2024 a<br>30/09/2024 |
| Rendimento de aplicações financeiras   | -                          | -                          | -                          | -                          | <b>6.269</b>               | <b>18.832</b>              | 7.480                      | 19.485                     |
| Outras receitas  | <b>1.506</b>               | <b>1.544</b>               | 59                         | 59                         | <b>2.096</b>               | <b>2.615</b>               | 334                        | 822                        |
| <b>Total receitas financeiras</b>  | <b>1.506</b>               | <b>1.544</b>               | 59                         | 59                         | <b>8.365</b>               | <b>21.447</b>              | 7.814                      | 20.307                     |
|  |                            |                            |                            |                            |                            |                            | (reapresentado)            |                            |
| 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)                    | <b>2.298</b>               | 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)                    |
| <b>Total despesas financeiras</b>  | <b>(63.270)</b>            | <b>(155.580)</b>           | (37.692)                   | (98.202)                   | <b>(83.118)</b>            | <b>(194.654)</b>           | (46.029)                   | (124.152)                  |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>  | <b>(61.764)</b>            | <b>(154.036)</b>           | (37.633)                   | (98.143)                   | <b>(74.753)</b>            | <b>(173.207)</b>           | (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:

|   | <b>Controladora</b> |
|---|---------------------|
| Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023            | 132.237             |
| Aportes Líquidos  | 29.324              |
| Provisão para perda   | (123.357)           |
| <b>Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>38.204</b>       |
| Retorno Líquido   | (2.657)             |
| Provisão para perda   | (16.650)            |
| <b>Instrumento financeiro em 30 de setembro de 2024</b>         | <b>18.897</b>       |
| Aportes Líquidos  | 6.201               |
| Provisão para perda   | (26.178)            |
| <b>Instrumento financeiro em 31 de dezembro de 2024</b>         | <b>(1.080)</b>      |
| Aportes Líquidos  | 12.774              |
| Provisão para perda   | (79.924)            |
| <b>Instrumento financeiro em 30 de setembro de 2025</b>         | <b>(68.230)</b>     |

**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)

|  | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>30/09/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| <b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>  |                    |                   |
| (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  | <u>781.729</u>     | <u>964.452</u>    |
| <b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>   | <b>729.643</b>     | 926.148           |
| <b>(ii) Receita indenização por distrato</b>   | <b>1.689</b>       | 1.007             |
| <b>(iii) Receita de vendas apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b> | <b>772</b>         | 1.360             |
| <b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>  |                    |                   |
| 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  | <u>3.235</u>       | 6.020             |
| <b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>  |                    |                   |
| 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  | <u>(487.276)</u>   | <u>(570.230)</u>  |
| <b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>   | <b>416.990</b>     | 529.342           |
| <b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>   |                    |                   |
| Empreendimentos em construção:   |                    |                   |
| (a) Custo orçado dos lotes   | 362.639            | 320.819           |
| (b) Custos de construção incorridos  | (90.849)           | (78.167)          |
| <b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>  | <b>271.790</b>     | 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: |                 |                     | (-) Ajuste a valor presente – primeira emissão | Controladora          |
|---|-------------|-----------------|---------------------|--|-----------------------|
|   | 31/12/2024  | Pagamento juros | Pagamento principal |  |                       |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10) | 509.079     | (2.689)         | (10.668)            | 72.686   | 13.345 581.753        |
| <hr/>   |             |                 |                     |  |                       |
| Consolidado   | Transações: |                 |                     | que não afetaram o caixa                       | Consolidado           |
|   | 31/12/2024  | Captações       | Pagamento juros     | Pagamento principal                            | 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   | <b>1.061.133</b> | <b>1.319.965</b> |

- (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, consequentemente, 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