

### Alphaville alcança um EBITDA de R\$ 104 milhões no acumulado de 2025

- **Evolução de vendas e estoque:**
  - Vendas brutas de estoque somaram **R\$ 197 milhões (R\$ 123 milhões no %AVLL)** no 9M25. No trimestre, as vendas de estoque somaram R\$ 55 milhões (R\$ 33 milhões no %AVLL);
  - Vendas de lançamentos somaram **R\$ 123 milhões (R\$ 63 milhões no %AVLL)** no 9M25;
  - **Vendas totais de R\$ 320 milhões (R\$185 milhões no %AVLL)**, com **VSO de 30%** no acumulado do ano, encerrando o trimestre com um estoque de **R\$ 615 milhões** no %AVLL;
- **Lançamento dos projetos Terras Alpha Teresina 3A**, com um VGV total de R\$ 145 milhões (R\$ 113 milhões no %AVLL) e 555 lotes e o **Terras Alpha Ceará 6**, com um VGV total de R\$ 168 milhões (R\$ 113 milhões no %AVLL) e 571 lotes;
- **Entrega do projeto Terras Alpha Uberaba**, com 466 lotes;
- **Receita e Lucro Bruto:**
  - Receita Líquida atingiu R\$ 149 milhões no 3T25, e R\$ 417 milhões no 9M25;
  - Lucro Bruto de R\$ 53 milhões no 3T25; e R\$ 157 milhões no acumulado do ano e margem bruta de 38%;
- **Eficiência Operacional:** Redução de 21% nas despesas gerais e administrativas frente ao ano anterior, atingindo R\$ 27 milhões no 9M25 ante R\$ 34 milhões no 9M24;
- **Resultado operacional:**
  - EBITDA de R\$ 42 milhões, com margem de 28% no período e R\$ 104 milhões no acumulado ano com margem de 25%.
- **Rentabilidade da Receita REF:** Receita REF de R\$ 730 milhões com margem de 43%;
- **Liquidez:**
  - Posição de caixa de **R\$ 188 milhões** e Dívida Líquida de **R\$ 542 milhões**.

RELEASE DE RESULTADOS  
3T25

# WEBCAST 3T25

**EM PORTUGUÊS**

17 de novembro de 2025

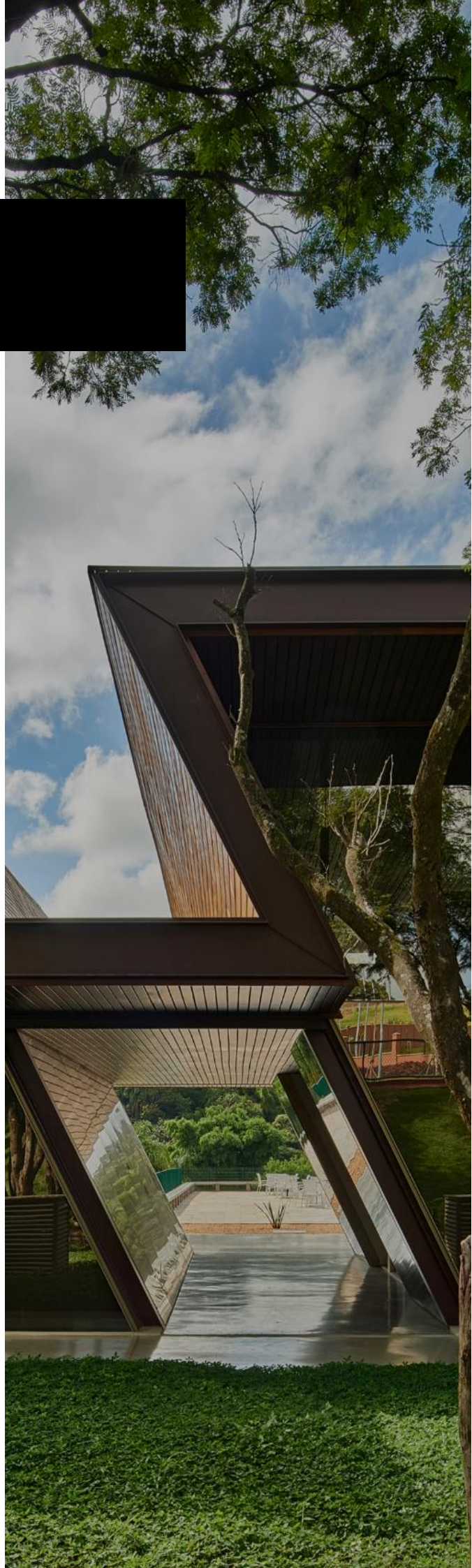
[10:00 \(horário de Brasília\)](#)

[Webcast – Link](#)



# SUMÁRIO

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ..... | 4  |
| SUMÁRIO EXECUTIVO .....         | 6  |
| INDICADORES OPERACIONAIS .....  | 8  |
| INDICADORES FINANCEIROS.....    | 14 |
| GLOSSÁRIO .....                 | 20 |
| ANEXOS .....                    | 23 |



## MENSAGEM 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 Terras Alpha 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 acionistas. Agradecemos mais uma vez a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos nossos stakeholders pelo contínuo apoio.

A Administração

## SUMÁRIO EXECUTIVO

### Indicadores Operacionais

Valores em R\$ milhões, exceto quando em percentual ou indicado.



| (R\$ milhões)                       | 3T25  | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25  | 9M24 | Var (%) |
|-------------------------------------|-------|------|---------|------|---------|-------|------|---------|
| <b>Landbank</b>                     |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Landbank Total (R\$ bilhões)</b> | 35    | 38   | -7%     | 36   | -1%     | 35    | 38   | -7%     |
| <b>Landbank %AVLL (R\$ bilhões)</b> | 20    | 22   | -9%     | 20   | 0%      | 20    | 22   | -9%     |
| <b>Lançamentos</b>                  |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Empreendimentos Lançados</b>     | 2     | 0    | n/a     | 1    | 100%    | 4     | 0    | n/a     |
| <b>VGW Lançado Total</b>            | 313   | 0    | n/a     | 46   | 585%    | 447   | 0    | n/a     |
| <b>VGW Lançado %AVLL</b>            | 153   | 0    | n/a     | 23   | 569%    | 235   | 0    | n/a     |
| <b># Lotes Lançados</b>             | 1.126 | 0    | n/a     | 20   | 5530%   | 1.350 | 0    | n/a     |
| <b>Vendas Totais</b>                |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGW Total</b>    | 146   | 253  | -42%    | 85   | 72%     | 320   | 610  | -48%    |
| <b>Vendas Brutas - VGW %AVLL</b>    | 78    | 94   | -17%    | 51   | 51%     | 185   | 288  | -36%    |
| <b># Lotes Vendidos</b>             | 470   | 271  | 73%     | 176  | 167%    | 856   | 885  | -3%     |
| <b>VSO de Vendas (# Lotes)</b>      | 19%   | 17%  | 3 p.p.  | 12%  | 8 p.p.  | 30%   | 32%  | -2 p.p. |
| <b>Vendas de Lançamentos</b>        |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGW Total</b>    | 92    | 0    | n/a     | 22   | 320%    | 123   | 0    | n/a     |
| <b>Vendas Brutas - VGW %AVLL</b>    | 45    | 0    | n/a     | 12   | 263%    | 63    | 0    | n/a     |
| <b># Lotes Vendidos</b>             | 344   | 0    | n/a     | 22   | 1464%   | 388   | 0    | n/a     |
| <b>VSO de Vendas (# Lotes)</b>      | 26%   | n/a  | n/a     | 11%  | 16 p.p. | 29%   | n/a  | n/a     |
| <b>Vendas de Estoque</b>            |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGW Total</b>    | 55    | 253  | -78%    | 63   | -14%    | 197   | 610  | -68%    |
| <b>Vendas Brutas - VGW %AVLL</b>    | 33    | 94   | -65%    | 39   | -15%    | 123   | 288  | -57%    |
| Empreendimentos 2019+               | 31    | 89   | -65%    | 35   | -12%    | 114   | 275  | -59%    |
| Empreendimentos 2018-               | 2     | 5    | -50%    | 4    | -39%    | 9     | 13   | -33%    |
| <b># Lotes Vendidos</b>             | 126   | 295  | -57%    | 154  | -18%    | 468   | 885  | -47%    |
| <b>VSO de Vendas (# Lotes)</b>      | 11%   | 17%  | -6 p.p. | 12%  | -2 p.p. | 32%   | 32%  | 1 p.p.  |
| <b>Venda Líquida e Distrato</b>     |       |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>VGW Distratado %AVLL</b>         | (4)   | (3)  | 28%     | (7)  | -46%    | (20)  | (32) | -38%    |
| <b>Vendas Líquidas - VGW %AVLL</b>  | 74    | 91   | -19%    | 44   | 68%     | 166   | 255  | -35%    |

## Indicadores Financeiros

Valores em R\$ milhões, exceto quando em percentual ou indicado.

| (R\$ milhões)                          | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25  | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------------------|------|------|---------|------|---------|-------|------|---------|
| <b>Demonstração de Resultados</b>      |      |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Receita Líquida</b>                 | 149  | 194  | -23%    | 144  | 4%      | 417   | 451  | -8%     |
| <b>Lucro Bruto Ajustado</b>            | 53   | 81   | -35%    | 55   | -4%     | 157   | 184  | -15%    |
| <b>Margem Bruta Ajustada</b>           | 35%  | 42%  | -7 p.p. | 38%  | -3 p.p. | 38%   | 41%  | -3 p.p. |
| <b>Despesas Administrativas</b>        | (9)  | (10) | -9%     | (9)  | 8%      | (27)  | (34) | -21%    |
| <b>Despesas com Vendas</b>             | (6)  | (8)  | -30%    | (6)  | -9%     | (18)  | (20) | -12%    |
| <b>Outras Despesas Não Recorrentes</b> | 6    | 1    | 415%    | (7)  | n/a     | (6)   | (12) | n/a     |
| <i>Cancelamento de Projetos</i>        | (3)  | 0    | n/a     | (6)  | n/a     | (12)  | 0    | n/a     |
| <i>Venda de participações (SPE's)</i>  | 8    | 0    | n/a     | 0    | n/a     | 8     | 0    | n/a     |
| <i>Contingências</i>                   | 1    | 5    | -88%    | (1)  | n/a     | (1)   | (5)  | -73%    |
| <i>Outros</i>                          | 0    | (4)  | n/a     | (0)  | n/a     | (1)   | (7)  | -83%    |
| <b>EBITDA</b>                          | 42   | 63   | -33%    | 33   | 29%     | 104   | 116  | -10%    |
| <i>Margem EBITDA (%)</i>               | 28%  | 33%  | -5 p.p. | 23%  | 5 p.p.  | 25%   | 26%  | -1 p.p. |
| <b>Resultado Financeiro</b>            | (80) | (42) | 88%     | (63) | 26%     | (187) | 1    | n/a     |
| <b>Resultado Líquido</b>               | (50) | 11   | n/a     | (42) | n/a     | (115) | 68   | n/a     |
| <i>Margem Líquida (%)</i>              | n/a  | 5%   | n/a     | n/a  | n/a     | n/a   | 15%  | n/a     |
| <b>Outros Indicadores</b>              |      |      |         |      |         |       |      |         |
| <b>Fluxo de Caixa Operacional</b>      | (12) | (28) | n/a     | (30) | n/a     | (62)  | (30) | n/a     |
| <b>Dívida Bruta</b>                    | 730  | 605  | 21%     | 705  | 4%      | 730   | 605  | 21%     |
| <b>Dívida Líquida</b>                  | 542  | 344  | 57%     | 495  | 10%     | 542   | 344  | 57%     |

## INDICADORES OPERACIONAIS



### Landbank <sup>1</sup>

| (R\$ bilhões)                | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Landbank Total (R\$ bilhões) | 35   | 38   | -7%     | 36   | -1%     | 35   | 38   | -7%     |
| Landbank %AVLL (R\$ bilhões) | 20   | 22   | -9%     | 20   | 0%      | 20   | 22   | -9%     |

- O Landbank da Alphaville é composto por terrenos destinados ao potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados amparados por contratos de parceria;
- A Alphaville tem no 3T25 uma posição de LandBank total de R\$ 35 bilhões, sendo R\$ 20 bilhões no %AVLL, posição de estabilidade frente o trimestre anterior.

### Lançamentos

| Lançamentos                      | 3T25  | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25  | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------------|-------|------|---------|------|---------|-------|------|---------|
| Empreendimentos                  | 2     | 0    | n/a     | 1    | 100%    | 4     | 0    | n/a     |
| VGTV Lançado Total (R\$ Milhões) | 313   | 0    | n/a     | 46   | 585%    | 447   | 0    | n/a     |
| %AVLL                            | 49%   | 0%   | 49 p.p. | 50%  | -1 p.p. | 53%   | 0%   | 53 p.p. |
| VGTV Lançado AVLL (R\$ Milhões)  | 153   | 0    | n/a     | 23   | 569%    | 235   | 0    | n/a     |
| #Lotes Lançados                  | 1.126 | 0    | n/a     | 20   | 5530%   | 1.350 | 0    | n/a     |

No 3T25 a Companhia lançou R\$ 313 milhões em VGTV Total (R\$ 153 milhões do % AVLL), correspondendo ao projeto abaixo:

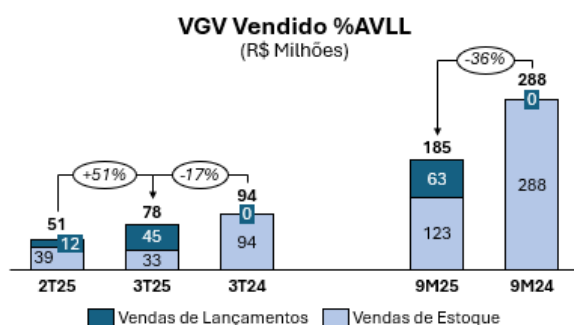
- Terras Alpha Ceará 6, na região de Fortaleza (CE), com 571 lotes lançados e VSO de 17% (Lotes AVLL);
- Terras Alpha Teresina 3A, na região de Teresina (PI), com 555 lotes lançados e VSO de 40% (Lotes AVLL).

Vale destacar o desempenho comercial do Terras Alpha Teresina 3A, que alcançou VSO de 80% já no mês subsequente ao encerramento do 3T25, reforçando a forte atratividade do produto e a assertividade da estratégia comercial adotada.

<sup>1</sup> Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

## Vendas e VSO

| (R\$ milhões)                    | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>Vendas Totais</b>             |      |      |         |      |         |      |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGV Total</b> | 146  | 253  | -42%    | 85   | 72%     | 320  | 610  | -48%    |
| <b>Vendas Brutas - VGV %AVLL</b> | 78   | 94   | -17%    | 51   | 51%     | 185  | 288  | -36%    |
| <b># Lotes Vendidos</b>          | 470  | 271  | 73%     | 176  | 167%    | 856  | 885  | -3%     |
| <b>VSO de Vendas (# Lotes)</b>   | 19%  | 17%  | 2 p.p.  | 12%  | 7 p.p.  | 30%  | 32%  | -2 p.p. |
| <b>Vendas de Lançamentos</b>     |      |      |         |      |         |      |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGV Total</b> | 92   | 0    | n/a     | 22   | 320%    | 123  | 0    | n/a     |
| <b>Vendas Brutas - VGV %AVLL</b> | 45   | 0    | n/a     | 12   | 263%    | 63   | 0    | n/a     |
| <b># Lotes Vendidos</b>          | 344  | 0    | n/a     | 22   | 1464%   | 388  | 0    | n/a     |
| <b>VSO de Vendas (# Lotes)</b>   | 26%  | n/a  | n/a     | 11%  | 15 p.p. | 29%  | n/a  | n/a     |
| <b>Vendas de Estoque</b>         |      |      |         |      |         |      |      |         |
| <b>Vendas Brutas - VGV Total</b> | 55   | 253  | -78%    | 63   | -14%    | 197  | 610  | -68%    |
| <b>Vendas Brutas - VGV %AVLL</b> | 33   | 94   | -65%    | 39   | -15%    | 123  | 288  | -57%    |
| <b># Lotes Vendidos</b>          | 126  | 295  | -57%    | 154  | -18%    | 468  | 885  | -47%    |
| <b>VSO de Vendas (#Lotes)</b>    | 11%  | 17%  | -6 p.p. | 12%  | -1 p.p. | 32%  | 32%  | 0 p.p.  |



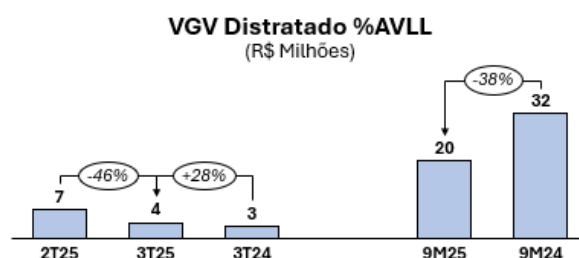
- As vendas brutas totais no trimestre foram de R\$ 78 milhões no % AVLL, sendo 17% inferior ao 3T24 e 51% superior ao 2T25. No 9M25, registraram R\$ 185 milhões, uma queda de 36% em relação ao mesmo período de 2024. As vendas do período foram impactadas diretamente pela postergação do cronograma de lançamentos, decorrente de uma criteriosa revisão do plano de negócios, conforme já mencionado anteriormente.

- Em termos de VSO, houve uma evolução de 7 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior, demonstrando a consistência no desempenho da velocidade das vendas;

## Distratos

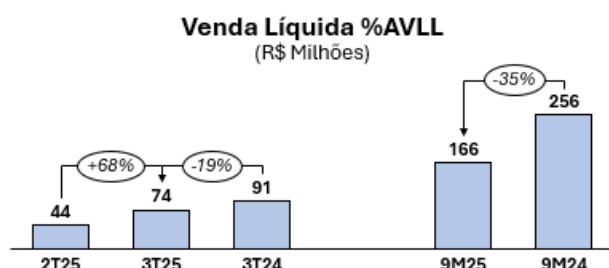
| (R\$ milhões / #Lotes)             | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|------------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>VGW Distratado %AVLL</b>        | (4)  | (3)  | 28%     | (7)  | -46%    | (20) | (32) | -38%    |
| <b>Lotes Distratados (# Lotes)</b> | 14   | 27   | -48%    | 25   | -44%    | 63   | 77   | -18%    |

- O VGW distratado no trimestre foi de R\$ 4 milhões, uma queda de 46% frente ao trimestre anterior e em linha com o 3T24. Na visão acumulada atingiu-se R\$ 20 milhões, 38% inferior ao mesmo período do ano anterior.



## Vendas Líquidas

| (R\$ milhões)                      | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|------------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>Vendas Brutas - VGW %AVLL</b>   | 78   | 94   | -17%    | 51   | 51%     | 185  | 288  | -36%    |
| <b>VGW Distratado %AVLL</b>        | (4)  | (3)  | 28%     | (7)  | -46%    | (20) | (32) | -38%    |
| <b>Vendas Líquidas - VGW %AVLL</b> | 74   | 91   | -19%    | 44   | 68%     | 166  | 255  | -35%    |

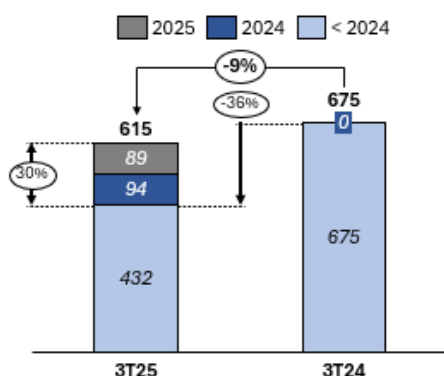


- Como decorrência dos indicadores de vendas brutas e distratos mencionados anteriormente, o terceiro trimestre registrou vendas líquidas de R\$ 74 milhões e R\$ 166 milhões no acumulado do ano. Resultado deve-se a priorização da gestão do estoque.

## Estoque

| (R\$ milhões/#Lotes)                      | 3T25         | 3T24         | Var (%)    | 2T25         | Var (%)    | 9M25         | 9M24         | Var (%)    |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Estoque EoP (VGV %AVLL)</b>            | <b>615</b>   | <b>675</b>   | <b>-9%</b> | <b>511</b>   | <b>20%</b> | <b>615</b>   | <b>675</b>   | <b>-9%</b> |
| Lançamentos 2025                          | 171          | 0            | n/a        | 62           | 177%       | 171          | 0            | n/a        |
| Empreendimentos 2024                      | 94           | 0            | n/a        | 92           | 3%         | 94           | 0            | n/a        |
| Empreendimentos 2024-                     | 350          | 675          | -48%       | 358          | -2%        | 350          | 675          | -48%       |
| <b>Estoque EoP (#Lotes)</b>               | <b>1.974</b> | <b>1.689</b> | <b>17%</b> | <b>1.300</b> | <b>52%</b> | <b>1.974</b> | <b>1.689</b> | <b>17%</b> |
| Lançamentos 2025                          | 963          | 0            | n/a        | 181          | 432%       | 963          | 0            | n/a        |
| Empreendimentos 2024                      | 228          | 0            | n/a        | 241          | -5%        | 228          | 0            | n/a        |
| Empreendimentos 2024-                     | 783          | 1.689        | -54%       | 878          | -11%       | 783          | 1.689        | -54%       |
| <b>Lotes Residenciais</b>                 | <b>1.830</b> | <b>1.557</b> | <b>18%</b> | <b>1.155</b> | <b>58%</b> | <b>1.830</b> | <b>1.557</b> | <b>18%</b> |
| <b>Lotes Comerciais e Multifamiliares</b> | <b>144</b>   | <b>132</b>   | <b>9%</b>  | <b>145</b>   | <b>-1%</b> | <b>144</b>   | <b>132</b>   | <b>9%</b>  |

### Abertura Safras Estoque %AVLL (R\$ Milhões)



- O estoque ao final do 3T25 totaliza um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 615 milhões %AVLL;

Em comparação com o ano anterior, nota-se uma queda de 9%, justificado pela velocidade de vendas.

## Entregas realizadas e Canteiros Ativos

| Empreendimento                | Cidade              | #Lotes | Entrega Prevista  |
|-------------------------------|---------------------|--------|-------------------|
| Entregas Realizadas           |                     |        |                   |
| Terras Alpha Uberaba          | Uberaba / MG        | 466    | Realizada em 3T25 |
| Obras em Andamento            |                     |        |                   |
| Alphaville Dom Pedro 0        | Campinas / SP       | 389    | 2025              |
| Reserva Alpha Dom Pedro 0     | Campinas / SP       | 42     | 2025              |
| Ceará Comercial 6             | Eusébio / CE        | 42     | 2025              |
| Alphaville Piauí              | Teresina / PI       | 489    | 2026              |
| Terras Alpha Betim            | Betim / MG          | 396    | 2026              |
| Terras Alphaville Ceará 5     | Eusébio / CE        | 663    | 2026              |
| Terras Alpha Cascavel 2       | Cascavel / PR       | 508    | 2026              |
| Alphaville Paraná             | Campo Largo / PR    | 487    | 2026              |
| Terras Alphaville Teresina 2  | Teresina / PI       | 502    | 2026              |
| Terras Alpha Ribeirão Preto   | Ribeirão Preto / SP | 457    | 2026              |
| Alphaville Guarajuba 3        | Camaçari / BA       | 80     | 2026              |
| Parque Alphaville Campinas    | Campinas / SP       | 797    | 2027              |
| Alphaville Ceará 5            | Eusébio / CE        | 506    | 2027              |
| Comercial Ceará 7 e 8         | Eusébio / CE        | 18     | 2027              |
| Alphaville Guarajuba 4        | Camaçari / BA       | 495    | 2027              |
| Alphaville Litoral Norte 4    | Camaçari / BA       | 204    | 2027              |
| Três Praias Vista             | Guarapari / ES      | 20     | 2027              |
| Terras Alphaville Ceará 6     | Eusébio / CE        | 571    | 2028              |
| Terras Alphaville Teresina 3A | Teresina / PI       | 555    | 2028              |

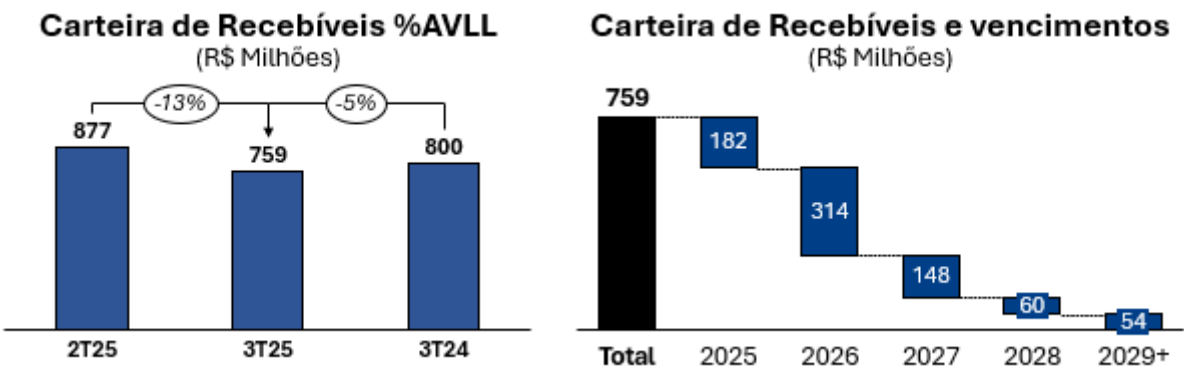
No trimestre, a companhia entregou o Terras Alpha Uberaba, seu primeiro empreendimento no município de Uberaba (MG). O loteamento conta com 465 lotes residenciais e 1 lote comercial/multiuso, distribuídos em uma área total de 347.570 m<sup>2</sup>, sendo 149.040 m<sup>2</sup> de área líquida vendável.

O projeto destaca-se pelo planejamento urbano de alta qualidade e pelo compromisso com o bem-estar e a sustentabilidade. São 32.548 m<sup>2</sup> de áreas verdes internas, integradas a sete praças de lazer completas, que incluem playground, áreas de convivência, horta e paisagismo planejado, oferecendo um ambiente equilibrado e de qualidade para os futuros moradores.

Carteira de Recebíveis<sup>2</sup>

| (R\$ milhões)          | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Carteira de Recebíveis | 759  | 800  | -5%     | 877  | -13%    | 759  | 800  | -5%     |

- Ao término do 3T25, a carteira de recebíveis da Companhia atingiu o montante de R\$ 759 milhões.



<sup>2</sup> Considera-se a carteira de recebíveis total, registrada em balanço e composta por contas a receber de clientes (curto e longo prazo) e receita de vendas a apropriar, subtraído do montante proveniente de adiantamento de clientes.

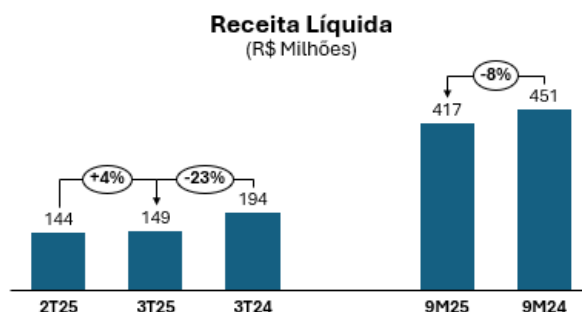
## INDICADORES FINANCEIROS



### Receita Líquida e Margem Bruta

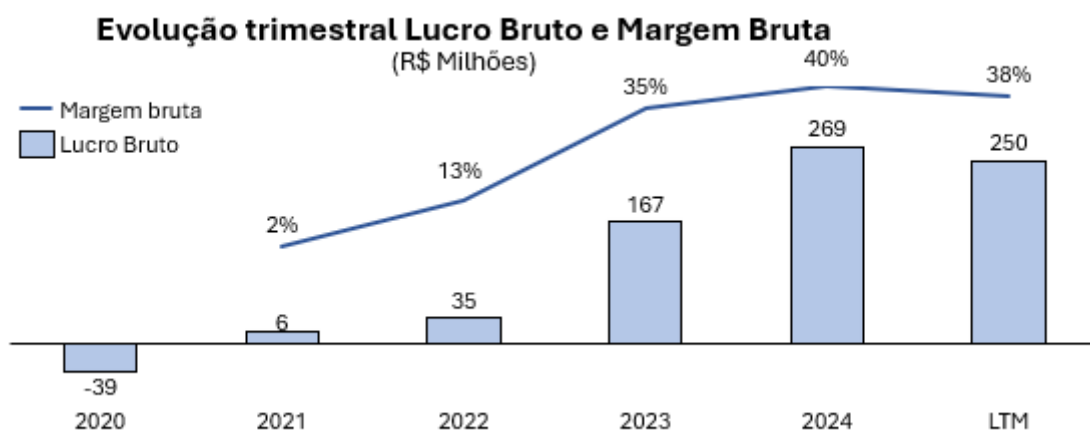
| (R\$ milhões)                    | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>Receita Líquida</b>           | 149  | 194  | -23%    | 144  | 4%      | 417  | 451  | -8%     |
| <b>Lucro Bruto</b>               | 48   | 78   | -39%    | 49   | -2%     | 143  | 181  | -21%    |
| <i>Amortização de Mais Valia</i> | 0    | 0    | n/a     | 2    | n/a     | 2    | 0    | 2728%   |
| <i>Custo Financeiro</i>          | 5    | 2    | 93%     | 4    | 0       | 12   | 3    | 300%    |
| <b>Lucro Bruto ajustado</b>      | 53   | 81   | -35%    | 55   | 0       | 157  | 184  | -15%    |
| <b>Margem Bruta Ajustada</b>     | 35%  | 42%  | -7 p.p. | 38%  | -3 p.p. | 38%  | 41%  | -3 p.p. |

- A receita líquida total da Companhia no acumulado do ano alcançou R\$ 417 milhões, marcando uma redução de 8% em relação a 2024, que registrou R\$ 451 milhões. No 3T25, obtivemos uma receita líquida de R\$ 149 milhões – 4% superior ao trimestre anterior;



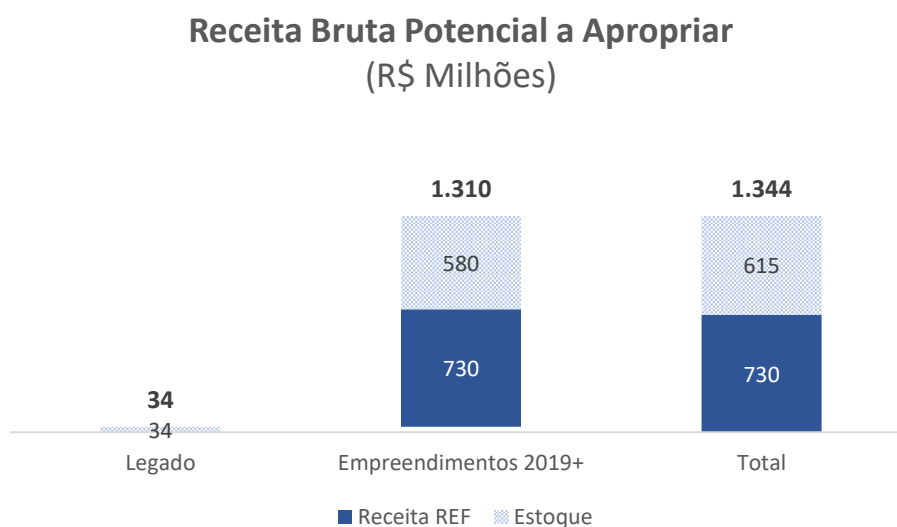
- O lucro bruto ajustado<sup>3</sup> foi de R\$ 157 milhões no 9M25, uma redução de 15% em relação ao acumulado de 2024.
- A margem bruta da Companhia atingiu 38% em 2025 em linha com o mesmo período de 2024.
- Destacamos que esse comportamento de redução em nossos indicadores, reflete o impacto de um pico de andamento de obra em 2024, de 8 projetos entregues ao final de 2024 e ao longo de 2025, e que, por consequência, houve um maior reconhecimento de receita apropriada no respectivo período.

<sup>3</sup> Desconsidera amortização de mais valia e custo financeiro da linha de custos que somam R\$ 5 milhões no 3T25 e R\$ 14 milhões no 9M25.



Adicionalmente, destacamos que o volume de receita a reconhecer (Receita REF) totalizou, ao final do 3T25, R\$ 730 milhões com margem REF de 43%.

Ao considerarmos a receita REF e o estoque de empreendimentos, a Alphaville possui receita potencial a apropriar de R\$ 1,3 bilhão nos próximos anos.



POC

100%

74%

## Despesas Administrativas

| (R\$ milhões)            | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|--------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Despesas Administrativas | (9)  | (10) | -9%     | (9)  | 8%      | (27) | (34) | -21%    |

- Na visão acumulada observa-se uma redução de R\$ 8 milhões (21%) frente o ano anterior;
- No 3T25, as despesas administrativas totalizaram R\$ 9 milhões, inferior em 9% em relação ao mesmo trimestre de 2024;
- Essas reduções, combinadas com a absorção da inflação no período, demonstram os resultados dos esforços contínuos em ganho de eficiência;

## Despesas de Vendas

| (R\$ milhões)               | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|-----------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Despesas com Vendas         | (6)  | (8)  | -30%    | (6)  | -9%     | (18) | (20) | -12%    |
| Vendas totais (VGV Vendido) | 146  | 253  | -42%    | 85   | 72%     | 320  | 610  | -48%    |
| % Despesas/Vendas           | 4%   | 3%   | 1 p.p.  | 7%   | -3 p.p. | 6%   | 3%   | 3 p.p.  |

- No 9M25 as despesas com vendas somaram R\$ 18 milhões, 12% abaixo do mesmo período do ano anterior.

## Outras Despesas (Receitas) operacionais

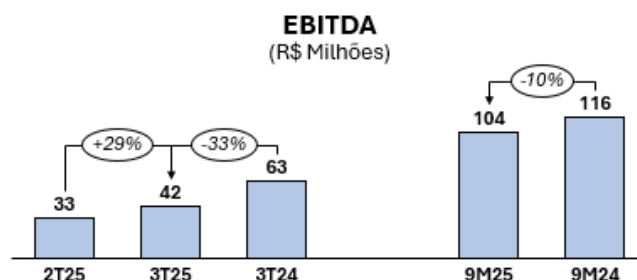
| (R\$ milhões)                          | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>Outras despesas não recorrentes</b> | 6    | 1    | 415%    | (7)  | n/a     | (6)  | (12) | n/a     |
| Cancelamento de Projetos               | (3)  | 0    | n/a     | (6)  | -46%    | (12) | 0    | n/a     |
| Venda de participações (SPE's)         | 8    | 0    | n/a     | 0    | n/a     | 8    | 0    | n/a     |
| Contingências                          | 1    | 5    | -88%    | (1)  | n/a     | (1)  | (5)  | -73%    |
| Outros                                 | 0    | (4)  | n/a     | (0)  | n/a     | (1)  | (7)  | -83%    |

- Redução de 53% no 9M25 em relação ao 9M24, justificada principalmente pelos gastos não recorrentes relacionadas às vendas de participações.

## EBITDA

| (R\$ milhões)          | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| <b>Receita Líquida</b> | 149  | 194  | -23%    | 144  | 4%      | 417  | 451  | -8%     |
| <b>EBITDA</b>          | 42   | 63   | -33%    | 33   | 29%     | 104  | 116  | -10%    |
| <b>Margem EBITDA</b>   | 28%  | 33%  | -5 p.p. | 23%  | 5 p.p.  | 25%  | 26%  | -1 p.p. |

- Como consequência dos indicadores apresentados, o EBITDA no 3T25 atingiu um resultado de R\$ 42 milhões, 29% superior em relação ao 2T25;



- No acumulado de nove meses, o EBITDA registrou R\$ 104 milhões, com uma redução de 10% versus o acumulado de 2024;

## Resultado Financeiro

| (R\$ milhões)        | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25  | 9M24 | Var (%) |
|----------------------|------|------|---------|------|---------|-------|------|---------|
| Resultado Financeiro | (80) | (42) | 88%     | (63) | 26%     | (187) | 1    | n/a     |

- O resultado financeiro da Companhia no 3T25 totalizou R\$ 80 milhões negativos, ante um resultado negativo de R\$ 42 milhões no 3T24;
- A variação evidenciada deve-se principalmente a entrada de capital no 1T24 e a reestruturação da dívida da empresa.

## Resultado Líquido

| (R\$ milhões)      | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25  | 9M24 | Var (%) |
|--------------------|------|------|---------|------|---------|-------|------|---------|
| Resultado Líquido  | (50) | 11   | n/a     | (42) | n/a     | (115) | 68   | n/a     |
| Margem Líquida (%) | n/a  | 5%   | n/a     | n/a  | n/a     | n/a   | 15%  | n/a     |

- A Companhia no 3T25 apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 50 milhões, ante um resultado positivo de R\$ 11 milhões no mesmo período do ano anterior.
- No acumulado, a cia registrou um resultado líquido negativo de R\$ 115 milhões, versus um resultado positivo de R\$ 68 milhões em 2024, e essa variação por sua vez é justificada pelos mesmos impactos mencionados nos resultados financeiros.

## Fluxo de Caixa Operacional

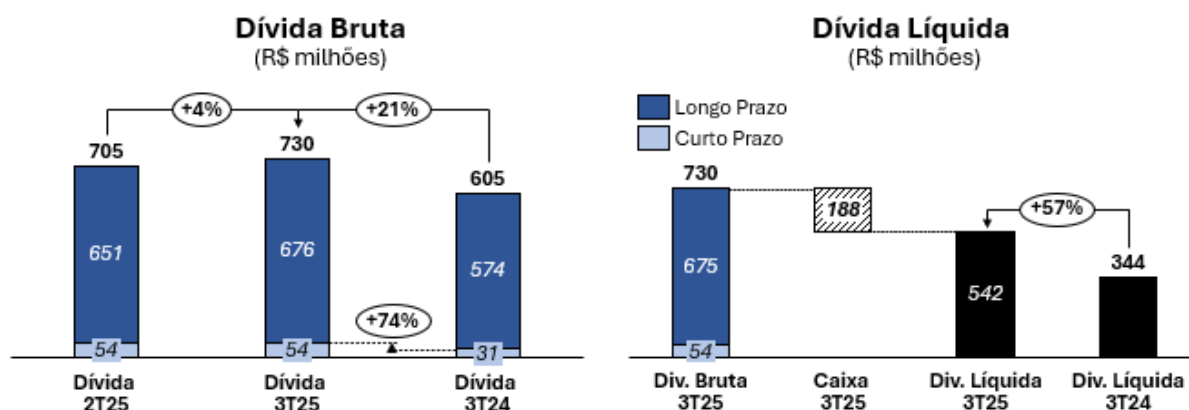
| (R\$ milhões)              | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|----------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Fluxo de Caixa Operacional | (12) | (28) | n/a     | (30) | n/a     | (62) | (30) | n/a     |

- Devido ao grande volume de obras, a Companhia apresentou consumo operacional de R\$ 12 milhões no 3T25. Na visão acumulada apresentou consumo de R\$ 62 milhões.

## Endividamento

| (R\$ milhões)            | 3T25 | 3T24 | Var (%) | 2T25 | Var (%) | 9M25 | 9M24 | Var (%) |
|--------------------------|------|------|---------|------|---------|------|------|---------|
| Dívida Bruta             | 730  | 605  | 21%     | 705  | 4%      | 730  | 605  | 21%     |
| Disponibilidade de Caixa | 188  | 261  | -28%    | 210  | -11%    | 188  | 261  | -28%    |
| Dívida Líquida           | 542  | 344  | 57%     | 495  | 10%     | 542  | 344  | 57%     |

- A dívida bruta da Alphaville, ao final do 3T25 somou R\$ 730 milhões, 21% superior ao registrado no 3T24. A posição de caixa ao final do 3T25 foi de R\$ 188 milhões. Somando dívida bruta ao caixa do período atingimos R\$ 542 milhões de dívida líquida, sendo ela 57% superior ao reportado no ano anterior, que por sua vez é justificado pela evolução dos juros das debêntures do período.





## GLOSSÁRIO

Abaixo apresentamos os principais conceitos que devem ser utilizados como base para interpretação das informações contidas no release.

### **Landbank**

A Alphaville conta com parcerias desenvolvidas com os proprietários de terras para compor seu banco de terrenos (*“landbank”*). Possuímos um vasto *landbank* estrategicamente posicionado em 4 regiões do Brasil (Nordeste, Sudeste, Centro-Oeste e Sul) em razão das parcerias firmadas com terreneiros. No modelo contratual de parceria praticado pela Companhia, o proprietário da área contribui com o terreno e a Alphaville fica responsável pelos trabalhos e custos de desenvolvimento do projeto, construção e comercialização. Dessa forma, não realizamos desembolso para aquisição de áreas, o que elimina o custo de carregamento dos terrenos e nos permite ter diversos projetos de diferentes maturações em território nacional.

### **Vendas**

No setor imobiliário o conceito de vendas muitas vezes é descasado do conceito de receita e geração de caixa: enquanto as vendas referem-se ao somatório dos valores de cada contrato firmado no período em questão, a receita é calculada através do “PoC” (Percentual de Conclusão, equivalente ao percentual de andamento financeiro da obra), ou seja, a receita é reconhecida à medida em que a obra vai sendo executada. Dessa forma, ainda que um lançamento seja muito bem-sucedido com elevadas vendas nos primeiros meses, o reflexo dessas vendas na receita ocorrerá apenas posteriormente, conforme a evolução da obra.

### **Distrato**

Trataremos no anexo do detalhamento do mecanismo de distratos e Alienação Fiduciária, bem como impacto nos contratos de venda de lotes.

### **Estoque**

O Estoque EoP (*“End of Period”*) corresponde ao estoque ao final do período, ou seja, após cômputo de todas as vendas realizadas em determinado período e considerado o retorno de lotes distratados. O conceito de estoque contábil, conforme apresentado nas demonstrações financeiras, é estimado pelo custo de aquisição e/ou produção do lote. Neste relatório apresentamos o estoque medido gerencialmente, calculado com base nas referências de valor de venda dos lotes.

## **Entrega de Obra**

A entrega de obra é caracterizada quando de sua conclusão, acompanhada de todas as licenças e alvarás necessários para a operação do empreendimento, tais como o TVO (Termo de Verificação de Obra), LO (Licença de Operação), aceites das redes de água e esgoto, entre outros documentos emitidos pelos órgãos e concessionárias competentes.

## **Receita Bruta e Receita Líquida**

A receita da Companhia é calculada através da sistemática do “PoC” (Percentual de Conclusão, equivalente ao percentual de andamento financeiro da obra), que prevê o reconhecimento das receitas provenientes de vendas ocorre à medida da evolução das obras.

A Receita Bruta da Companhia considera a venda de lotes e a prestação de serviços. Os distratos e respectivas provisões de distratos são considerados dedutores da receita bruta, assim como os impostos sobre a receita. A Companhia provisiona provisões de distratos e as reavalia periodicamente, implicando eventuais estornos de provisão ou novas deduções.

## **Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

O Lucro Bruto ajustado desconsidera os Juros Capitalizados, Amortização de Mais Valia e Custo Financeiro da linha de custos. A margem bruta ajustada, por sua vez, é calculada pela divisão do lucro bruto ajustado pela receita líquida.

## **Despesas Administrativas, de Vendas e Não Recorrentes**

As despesas administrativas da Companhia incluem, em maior parte, despesas com folha de pagamento, aluguéis e condomínios, despesas relacionadas à informática e tecnologia da informação e despesas com depreciação e amortização.

As despesas com vendas da Companhia incluem despesas com marketing, corretagem e todas as demais despesas relacionadas ao processo de venda dos produtos da Alphaville.

As despesas não recorrentes incluem, em maior parte, contingências e provisão para contingências.

## **Geração de Caixa Operacional**

A Geração de Caixa Operacional é composta pelo fluxo de caixa proveniente de atividades operacionais acrescido dos proventos das operações de cessão de recebíveis e repasses para bancos e/ou fundos de crédito e imobiliários.

### **Endividamento**

A dívida líquida corresponde à posição de dívida ao final do período deduzida da posição de caixa e equivalentes de caixa no mesmo período.

## ANEXOS



### **Distratos – Resolução Contratual**

São hipóteses de resolução do contrato de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento (a) o inadimplemento do adquirente (rescisão unilateral por inadimplemento) ou (b) sua decisão pelo desfazimento do contrato (distrato).

Dependendo do tipo de contrato que formaliza a venda do imóvel, a resolução tem impactos distintos para cliente e incorporador e, conseqüentemente, gera incentivos diferentes no que diz respeito ao encerramento da relação jurídica.

A carteira de recebíveis da Alphaville é composta por dois tipos de contratos:

- Contratos com Alienação Fiduciária (AFs), utilizados a partir dos lançamentos de 2019;
- Compromissos de Venda e Compra (CVCs), utilizados até os lançamentos de 2017.

#### Contratos com Alienação Fiduciária (AF)

Os contratos com alienação fiduciária são regidos pela Lei n. 9514/97, a mesma legislação utilizada amplamente pelo sistema financeiro nacional no financiamento imobiliário. Sob essa lei, o cliente, em tese, não pode distratar o lote, pois, além de inaplicável o regime da Lei 13.786/18, nessa modalidade de garantia, a propriedade é transferida ao cliente no momento da assinatura do contrato, e dada em garantia do seu financiamento.

Em caso de inadimplência do comprador, é permitida ao financiador levar o lote a leilão para ser ressarcido. Quando não há comprador no leilão, o bem retorna ao financiador sem necessidade de qualquer pagamento ao devedor inadimplente, que, no limite, perde todo o valor já desembolsado nos termos do contrato.

#### Contratos com Compromisso de Venda e Compra (CVCs)

Os contratos CVC são instrumentos nos quais o vendedor promete entregar o bem, e o comprador promete adquiri-lo. Em dezembro 2018, foi aprovada a Lei 13.786/18, que regulamenta a resolução do contrato por inadimplemento do comprador ou por sua solicitação (distrato). Em qualquer das hipóteses, a desenvolvedora deve devolver ao cliente o valor até então recebido, podendo ser deduzidos:

- Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel (aplicável caso o comprador tenha posse do imóvel);

- O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas (limitado a 10% do valor atualizado do contrato em loteamentos e 25% dos valores pagos em condomínios);
- Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- Comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

O saldo deverá ser restituído em 12 parcelas, e o primeiro pagamento deve ocorrer (a) se o loteamento estiver em obras, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de entrega contratada, e (b) se com obras concluídas, em até 12 meses da formalização da resolução contratual. No caso de condomínios a restituição deve ocorrer em parcela única em até 180 (cento e oitenta) dias contados do desfazimento do contrato.

#### Contabilização

Em casos de desfazimento (distrato) de contratos com Compromissos e Compra e Venda (CVCs), há o estorno da receita e do custo reconhecidos da unidade distratadas, a reversão das provisões de distratos e PCLD equivalentes e reconhecimento da receita referente à parcela do valor pago pelo cliente retida pela Companhia. Nos casos de retomada do imóvel através de leilão, o que se aplica nos Contratos com Alienação Fiduciária, não há estorno da receita e custo apropriados, mas apenas a devolução da parcela obtida em leilão que exceder o valor da dívida do cliente

### Modelo de Negócios Alphaville

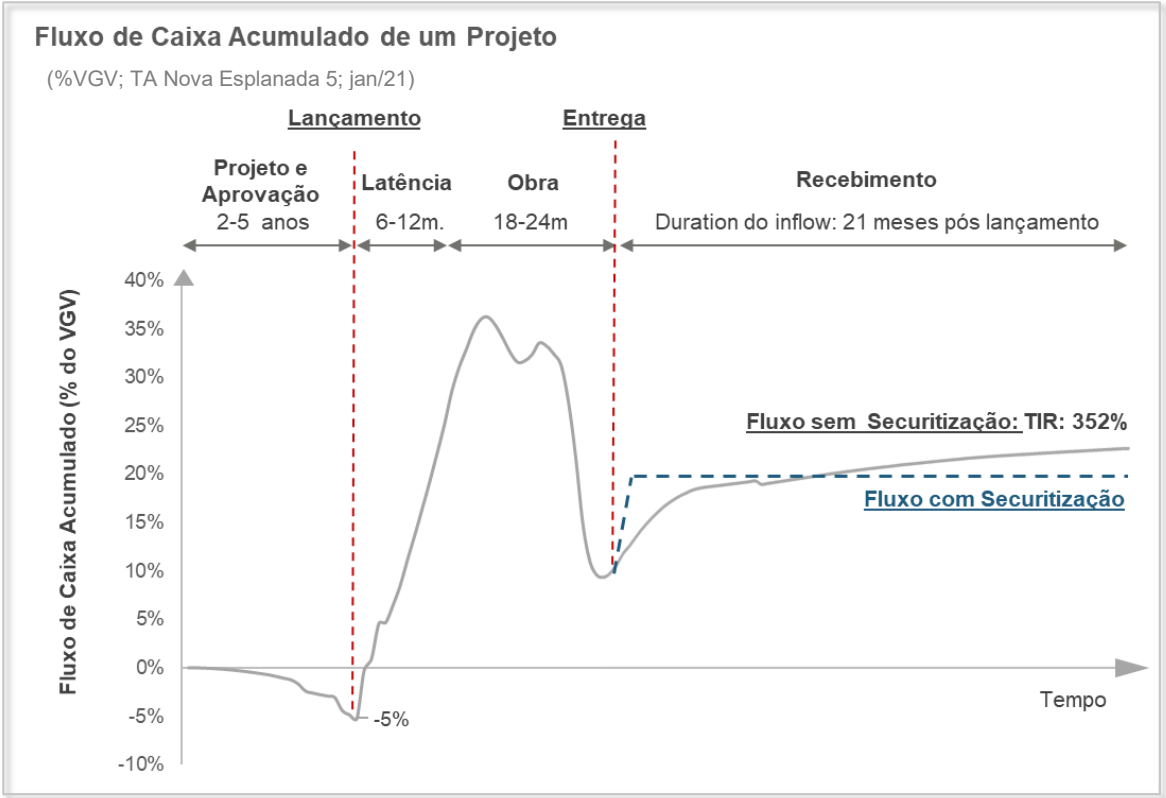
Desde a sua criação, há mais de 47 anos, a Companhia contribui com o desenvolvimento urbano do país, sempre priorizando a qualidade de vida de seus clientes e a integração sustentável do urbano com o meio ambiente através dos seus mais de 130 empreendimentos espalhados pelo Brasil. Para a Alphaville a satisfação de seus clientes está sempre em primeiro lugar, o que proporciona um olhar inovador e uma rápida tomada de decisões diante de um cenário de mudanças.

O modelo de negócio que sustenta esta história de sucesso está baseado na atuação direta da Companhia em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário: (i) identificação de vetores de expansão das cidades e com alto potencial de demanda; (ii) busca de terrenos que atendam às características do potencial projeto; (iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos; (iv) desenvolvimento do produto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) contratação e gestão das atividades de construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes; (vii) financiamento aos clientes; e (viii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com os proprietários dos terrenos e sócios até a finalização do empreendimento.

Do lado financeiro, este modelo é baseado em parceria imobiliária, na qual o proprietário da área concede à Alphaville o direito de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento em troca de um percentual de recebimentos futuros. Desta forma, a Companhia não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos e, após os respectivos lançamentos, utiliza o caixa proveniente das vendas para financiar uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento e construção.

Ao longo dos últimos anos o país passou por algumas recessões, causando impactos sobre o setor de incorporação como um todo, advindos principalmente dos distratos solicitados pelos clientes. A partir de lições aprendidas, a Alphaville reforçou e aprimorou seu modelo de negócio, visando equacionar os efeitos causados pela crise. Entre as medidas e diretrizes adotadas podemos destacar (i) o foco em mercados robustos; (ii) os lançamentos com baixa exposição de caixa; (iii) as vendas com prazos mais curtos e (iv) previsão contratual de alienação fiduciária.

O gráfico abaixo apresenta o fluxo de caixa de um projeto, incorporando as medidas adotadas para fortalecer o modelo de negócio. Nesse exemplo é possível visualizar que a exposição de caixa do projeto fica limitada aos investimentos iniciais para o desenvolvimento do empreendimento (produto, aprovação e licenciamento, marketing e ações comerciais) e que o caixa inicial das vendas é suficiente para custear toda a obra. Vale ressaltar ainda que a combinação das medidas adotadas gera vendas e recebíveis de melhor qualidade e propicia oportunidades de operações de cessão e/ou securitização de recebíveis, mitigando riscos e encurtando o ciclo de caixa dos empreendimentos.



alphavilleS/a

RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Eduardo Canônico

Leonardo Navarro

Paulo Rocha

Larissa Rodrigues do Nascimento

E-mail: [ri@alphaville.com.br](mailto:ri@alphaville.com.br)

Website: [ri.alphaville.com.br](http://ri.alphaville.com.br)