

RESULTADOS

2T26



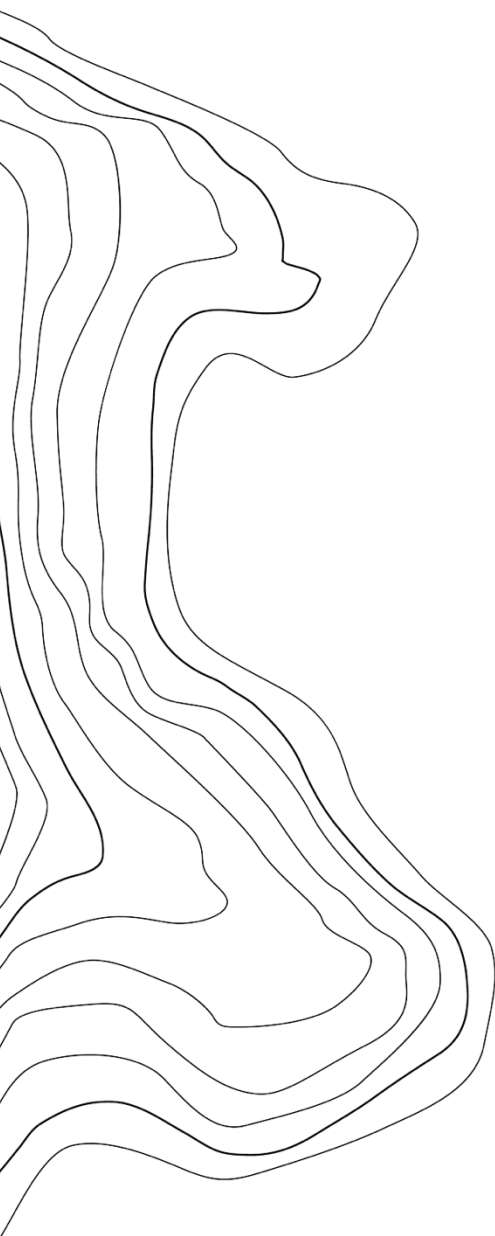
Três Praias Vista – Guarapari/ES

alphaville

Alphaville atinge R\$ 708 milhões (R\$ 378 milhões %AVLL) em lançamentos no 6M26

- Lançamento dos projetos **Terras Alpha Cascavel 3** e **Parque Alphaville Alvorada** com VGV total de **R\$ 403 milhões (R\$ 190 milhões no %AVLL)**, com 1.190 lotes lançados no 2T26 e **1.499 lotes lançados no semestre**.
- **Evolução de vendas e estoque:**
 - Vendas totais alcançaram **R\$ 107 milhões (R\$ 69 milhões no %AVLL)** no 2T26 e **R\$ 280 milhões (R\$ 174 milhões no %AVLL)**, um aumento de 62% em relação ao 6M25;
 - A Companhia encerrou o período com **estoque de R\$ 699 milhões (%AVLL)**, com uma VSO¹ de 23% no semestre.
- Entrega dos projetos **Terras Alpha Cascavel 2** e **Alphaville Comercial Ceará 9**.
- **Receita e Lucro Bruto:**
 - Receita Líquida atingiu **R\$ 139 milhões no 2T26**, e **R\$ 249 milhões no 6M26**;
 - Lucro Bruto de **R\$ 54 milhões no 2T26**, e **R\$ 96 milhões** no acumulado do ano com **margem bruta de 39%**.
- **Resultado operacional:**
 - **EBITDA de R\$ 33 milhões** no 2T26, com margem de 24%, **crescimento de 65% em relação ao 1T26**, quando o EBITDA foi de R\$ 20 milhões, com margem de 18%, **uma expansão de 6 p.p. na margem**. No acumulado do ano, **o EBITDA atingiu R\$ 53 milhões**, com margem de 21%.
- **Rentabilidade da Receita REF:**
 - Receita REF de R\$ 605 milhões com **margem de 43%**.
- **Liquidez:**
 - Posição de caixa de R\$ 138 milhões e Dívida Líquida de R\$ 613 milhões;
 - Geração de caixa de R\$ 19 milhões no semestre;

¹ VSO de vendas totais considerando os lotes disponibilizados para venda do projeto Parque Alphaville Alvorada.



Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	5
INDICADORES OPERACIONAIS	9
INDICADORES FINANCEIROS.....	19
GLOSSÁRIO	25
ANEXOS	28

WEBCAST

EM PORTUGUÊS

14 de agosto de 2026

[10:00 \(horário de Brasília\)](#)

[Webcast – Link](#)

alphaville



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



alphaville

Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2026 foi marcado pela continuidade da execução da estratégia da Alphaville, refletida na aceleração da atividade operacional e na evolução do desempenho comercial da Companhia. No semestre, houve ampliação significativa do volume de lançamentos, reforçando a presença da marca em mercados estratégicos e consolidando seu posicionamento como referência no desenvolvimento de bairros planejados.

No trimestre, foram realizados dois lançamentos, Terras Alpha Cascavel 3 e Parque Alphaville Alvorada, que somaram um VGV total de R\$ 403 milhões (R\$ 190 milhões no %AVLL), e consolidando um VGV total de R\$ 708 milhões (R\$ 378 milhões no %AVLL) no semestre. Os empreendimentos apresentaram boa absorção comercial, contribuindo para o crescimento das vendas e para a evolução da VSO (Vendas sobre a oferta), que atingiu 20% no trimestre e 28% no semestre, um aumento de 8 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2025, que apresentou 20% nessa categoria.

O desempenho comercial, impulsionado pelo maior volume de lançamentos, totalizou R\$ 107 milhões em vendas no trimestre (R\$ 69 milhões no % AVLL) e R\$ 280 milhões no semestre (R\$ 174 milhões no %AVLL), crescimento de 62% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale destacar também o volume de lotes comercializados no semestre, que atingiu 567 lotes, aumento de 47% em relação ao 6M25, refletindo o forte desempenho e continuidade da demanda pelos produtos da Companhia.

Em relação às entregas do período, concluímos os projetos Terras Alpha Cascavel 2 e Alphaville Comercial Ceará 9, com VGV total entregue de R\$ 164 milhões (R\$ 109 milhões no % AVLL).

A receita líquida atingiu R\$ 139 milhões no trimestre, evolução de 26% em relação ao trimestre anterior. No acumulado do ano, somou R\$ 249 milhões, ante R\$ 268 milhões no mesmo período de 2025, com margem bruta de 39% em ambos os períodos.

Em paralelo ao crescimento da operação, mantivemos a disciplina na gestão das despesas: as despesas administrativas e de vendas ficaram em linha com as do mesmo período do ano anterior, preservando a eficiência operacional. No semestre, registramos EBITDA de R\$ 53 milhões com uma margem de 21% e geração de caixa de R\$ 19 milhões ante consumo de R\$ 58 milhões apresentados no mesmo período de 2025.

Nosso portfólio permanece sólido. Encerramos o semestre com um Landbank de R\$ 32 bilhões (R\$ 18 bilhões no % AVLL), distribuídos por 18 estados brasileiros, que proporciona elevada capacidade de crescimento para os próximos ciclos e reforça nossa estratégia de atuação nacional. Ao mesmo tempo, seguimos avançando na renovação do estoque e lançando de modo sustentável e rentável.

Seguimos confiantes na execução do nosso plano de negócios. A combinação entre um portfólio qualificado, disciplina financeira, gestão eficiente de capital e foco na rentabilidade continuará orientando nossas decisões, com o objetivo de gerar valor sustentável para nossos acionistas. Agradecemos mais uma vez a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, parceiros de negócios e a todos os nossos *stakeholders* pelo contínuo apoio.

A Administração

Indicadores Operacionais²

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

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Landbank								
Landbank Total (R\$ bilhões)	32	36	-11%	34	-6%	32	36	-11%
Landbank %AVLL (R\$ bilhões)	18	20	-10%	19	-5%	18	20	-10%
Lançamentos								
Empreendimentos Lançados	2	1	100%	2	n/a	4	2	100%
VGv Lançado Total	403	46	776%	305	32%	708	134	428%
VGv Lançado %AVLL	190	23	726%	188	1%	378	83	355%
# Lotes Lançados	1.190	20	5850%	309	285%	1.499	226	563%
Vendas Totais								
Vendas Brutas - VGv Total	107	85	26%	173	-38%	280	173	62%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	69	51	35%	105	-34%	174	107	63%
# Lotes Vendidos	294	176	67%	273	8%	567	386	47%
VSO de Vendas (# Lotes)	14%	12%	2 p.p.	15%	-1 p.p.	23%	23%	0 p.p.
Vendas de Lançamentos								
Vendas Brutas - VGv Total	51	22	132%	81	-37%	132	30	340%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	37	12	208%	55	-33%	92	18	411%
# Lotes Vendidos	147	22	568%	88	67%	235	44	434%
VSO de Vendas (# Lotes)	20%	11%	9 p.p.	30%	-10 p.p.	28%	20%	8 p.p.
Vendas de Estoque								
Vendas Brutas - VGv Total	56	63	-11%	92	-39%	148	143	3%
Vendas Brutas - VGv %AVLL	32	39	-18%	50	-36%	82	89	-8%
Empreendimentos 2019+	25	35	-29%	48	-48%	73	83	-12%
Empreendimentos 2018-	7	4	75%	2	250%	9	6	50%
# Lotes Vendidos	147	154	-5%	185	-21%	332	342	-3%
VSO de Vendas (#Lotes)	10%	12%	-2 p.p.	12%	-2 p.p.	21%	24%	-3 p.p.
Venda Líquida e Distrato								
VGv Distratado %AVLL	(7)	(6)	17%	(5)	40%	(12)	(13)	-8%
Vendas Líquidas - VGv %AVLL	62	45	38%	100	-38%	162	94	72%

² Para o cálculo da VSO consideramos os lotes multiuso disponibilizados para venda do empreendimento Parque Alphaville Alvorada.

Indicadores Financeiros

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

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Demonstração de Resultados								
Receita Líquida	139	144	-3%	110	26%	249	268	-7%
Lucro Bruto Ajustado	54	55	-2%	42	28%	96	104	-8%
Margem Bruta Ajustada ³	39%	38%	1 p.p.	38%	1 p.p.	39%	39%	0 p.p.
Despesas Administrativas	(10)	(9)	11%	(10)	n/a	(20)	(18)	11%
Despesas com Vendas	(6)	(6)	n/a	(7)	-14%	(13)	(12)	8%
Outras Despesas Não Recorrentes	(5)	(8)	-38%	(6)	-17%	(11)	(14)	-21%
Cancelamento de Projetos	0	(6)	-100%	0	n/a	0	(8)	-100%
Venda de participações (SPE's)	0	0	n/a	0	n/a	0	0	n/a
Contingências	(2)	(1)	100%	(5)	-60%	(7)	(2)	250%
Outros	(3)	(1)	200%	(1)	200%	(4)	(4)	n/a
EBITDA	33	33	n/a	20	65%	53	62	-14%
Margem EBITDA (%)	24%	23%	1 p.p.	18%	6 p.p.	21%	23%	-2 p.p.
Resultado Financeiro	(38)	(63)	-40%	(45)	-16%	(83)	(107)	-22%
Resultado Líquido	(14)	(42)	-67%	(34)	-58%	(48)	(66)	-27%
Margem Líquida (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Outros Indicadores								
Fluxo de Caixa Operacional	(4)	(37)	-89%	23	n/a	19	(58)	n/a
Dívida Bruta	751	705	6%	750	0%	751	705	6%
Dívida Líquida	613	495	24%	574	7%	613	495	24%

³ Desconsidera custo financeiro na linha de custos que soma R\$ 3 milhões no 2T26 e R\$ 7 milhões no 6M26.

A photograph of a modern, two-story house with a light-colored facade and large windows. Two tall palm trees are in the foreground, and a path leads to the entrance. The sky is blue with white topographic line graphics in the upper right corner.

INDICADORES OPERACIONAIS

alphaville

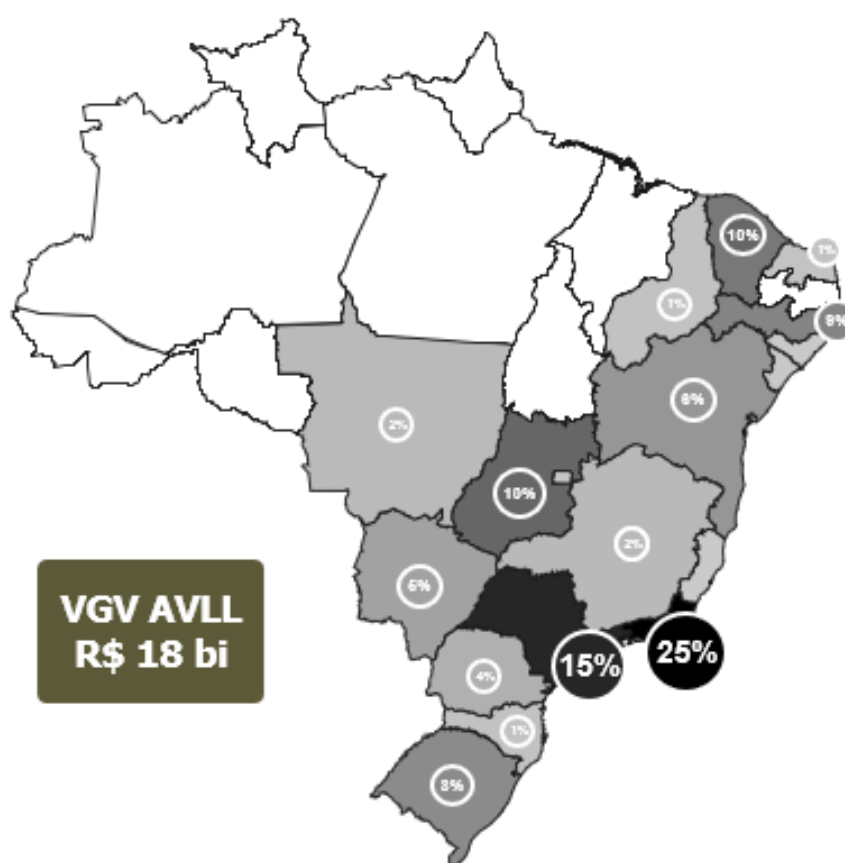
Landbank⁴

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Landbank Total (R\$ bilhões)	32	36	-11%	34	-6%	32	36	-11%
Landbank %AVLL (R\$ bilhões)	18	20	-10%	19	-5%	18	20	-10%

O Landbank da Alphaville é composto por terrenos amparados por contratos de parceria, destinados ao potencial desenvolvimento de bairros planejados, loteamentos e condomínios fechados.

A Alphaville tem no 2T26 uma posição de LandBank total de R\$ 32 bilhões, sendo R\$ 18 bilhões no %AVLL, posição estável em relação trimestre anterior.

A presença em 18 Estados reforça a estratégia adotada de capturar oportunidades em todas as regiões do país.



⁴Valor estimado de venda desconsiderando juros de financiamento.

Lançamentos

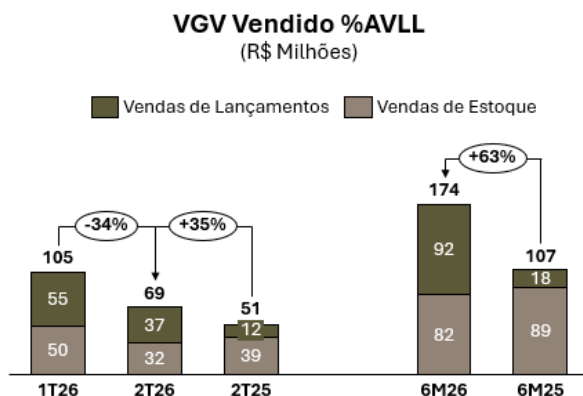
Lançamentos	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
<i>Empreendimentos</i>	2	1	100%	2	n/a	4	2	100%
<i>VGv Lançado Total (R\$ Milhões)</i>	403	46	776%	305	32%	708	134	428%
<i>VGv Lançado AVLL (R\$ Milhões)</i>	190	23	726%	188	1%	378	83	355%
<i>#Lotes Lançados</i>	1.190	20	5850%	309	285%	1.499	226	563%

No 2T26 a Companhia lançou R\$ 403 milhões em VGv Total (R\$ 190 milhões do % AVLL), correspondendo aos projetos abaixo:

- Terras Alpha Cascavel 3, em Cascavel (PR), terceiro empreendimento da Alphaville na cidade, com 564 lotes residenciais lançados, atingindo VSO de 23% no lançamento;
- Parque Alphaville Alvorada, na região de Votorantim (SP), com 626 lotes lançados, com liberação exclusiva de 107 lotes multiuso para comercialização. Considerando apenas essa etapa do lançamento, a VSO desses lotes alcançou 44%;

Vendas e VSO⁵

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Vendas Totais								
Vendas Brutas - VGV Total	107	85	26%	173	-38%	280	173	62%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	69	51	35%	105	-34%	174	107	63%
# Lotes Vendidos	294	176	67%	273	8%	567	386	47%
VSO de Vendas (# Lotes)	14%	12%	2 p.p.	15%	-1 p.p.	23%	23%	0 p.p.
Vendas de Lançamentos								
Vendas Brutas - VGV Total	51	22	132%	81	-37%	132	30	340%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	37	12	208%	55	-33%	92	18	411%
# Lotes Vendidos	147	22	568%	88	67%	235	44	434%
VSO de Vendas (# Lotes)	20%	11%	9 p.p.	30%	-10 p.p.	28%	20%	8 p.p.
Vendas de Estoque								
Vendas Brutas - VGV Total	56	63	-11%	92	-39%	148	143	3%
Vendas Brutas - VGV %AVLL	32	39	-18%	50	-36%	82	89	-8%
# Lotes Vendidos	147	154	-5%	185	-21%	332	342	-3%
VSO de Vendas (# Lotes)	10%	12%	-2 p.p.	12%	-2 p.p.	21%	24%	-3 p.p.



As vendas brutas totais no trimestre foram de R\$ 107 milhões (R\$ 69 milhões no % AVLL), sendo 26% superior ao 2T25. No 6M26, registraram R\$ 280 milhões (R\$ 174 milhões no %AVLL), um aumento de 62% versus o mesmo período de 2025, impulsionadas principalmente pelo volume de lançamentos do ano.

A VSO total atingiu 14% no trimestre, acima dos 12% registrados no 2T25, enquanto no acumulado do semestre permaneceu em patamar consistente de 23%. A maior concentração das vendas de lançamentos contribuiu para a evolução da VSO dessa categoria que atingiu 20% no trimestre e 28% no semestre, 8 pontos percentuais acima do mesmo período de 2025. A VSO de estoques refletiu a mudança de mix comercial ao longo do período, registrando 10% no trimestre, e 21% no semestre, 3 pontos percentuais abaixo que o mesmo período de 2025.

⁵ Para o cálculo da VSO consideramos os lotes multiuso disponibilizados para venda do empreendimento Parque Alphaville Alvorada.

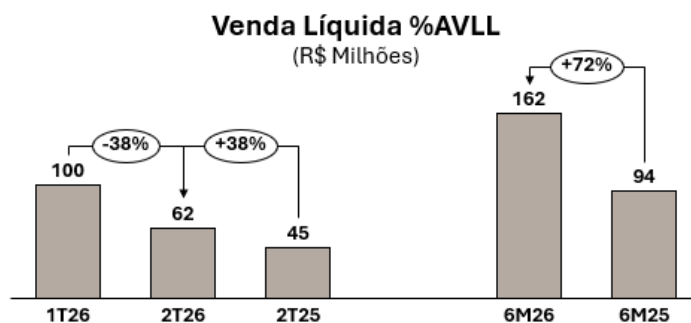
Distratos e Vendas Líquidas

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Distratos								
VGV Distratado %AVLL	(7)	(6)	17%	(5)	40%	(12)	(13)	-8%
Vendas Líquidas								
Vendas Brutas - VGV %AVLL	69	51	35%	105	-34%	174	107	63%
Vendas Líquidas - VGV %AVLL	62	45	38%	100	-38%	162	94	72%

O VGV distratado no trimestre foi de R\$ 7 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior. É importante destacar que, na Companhia, o distrato é um evento pontual.

Todas as unidades são comercializadas por meio de **alienação fiduciária**, mecanismo que reduz significativamente a incidência distratos. Dessa forma, os distratos registrados referem-se, majoritariamente, a **carteiras mais antigas**, originadas em períodos em que essa estrutura não era adotada, ou a **clientes que solicitaram o distrato antes do registro da alienação fiduciária**.

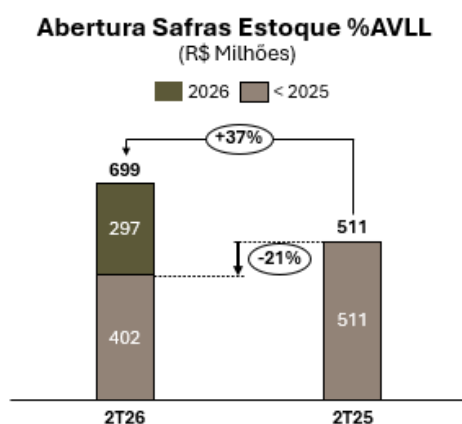
Como decorrência dos indicadores de vendas brutas e distratos mencionados anteriormente, o segundo trimestre registrou vendas líquidas de R\$ 62 milhões no 2T26 e R\$ 162 milhões no 6M26, um crescimento de 72% em relação ao 6M25,



resultante do aumento do volume de lançamentos e controle dos distratos.

Estoque

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Estoque EoP (VGV %AVLL)	699	511	37%	557	25%	699	511	37%
Lançamentos 2026	297	0	n/a	134	122%	297	0	n/a
Empreendimentos 2025 >	402	511	-21%	423	-5%	402	511	-21%
Estoque EoP (#Lotes)	2.371	1.300	82%	1.580	50%	2.371	1.300	82%
Lançamentos 2026	1.123	0	n/a	201	459%	1.123	0	n/a
Empreendimentos 2025 >	1.248	1.300	-4%	1.379	-9%	1.248	1.300	-4%
Lotes Residenciais	2.209	1.155	91%	1.492	48%	2.209	1.155	91%
Lotes Comerciais e Multi familiares	162	145	12%	88	84%	162	145	12%



ao longo do período.

O estoque ao final do 2T26 totaliza um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 699 milhões %AVLL.

Em comparação ao ano anterior, observa-se um aumento de 37% no volume de estoques, justificado principalmente pelo volume de lançamentos no período. Adicionalmente, os estoques referentes a projetos anteriores a 2025 apresentaram uma queda de 21%, demonstrando a evolução do ciclo dos estoques

Entregas realizadas e Canteiros Ativos

Empreendimento	Cidade	#Lotes	Entrega Prevista
Entregas Realizadas			
Terras Alpha Betim	Betim / MG	396	Realizada em 1T26
Terras Alphaville Ceará 5	Eusébio / CE	663	Realizada em 1T26
Comercial Ceará 9	Eusébio / CE	15	Realizada em 2T26
Terras Alpha Cascavel 2	Cascavel / PR	512	Realizada em 2T26
Obras em Andamento			
Alphaville Piauí	Teresina / PI	489	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
Alphaville Indaiatuba	Indaiatuba / SP	294	2029
Terras Alpha Cascavel 3	Cascavel / PR	564	2029

VGVLançado (%AVLL)

R\$ 99 MM

VGVLançado (100%)

R\$ 147 MM

Lotes: 512

Entrega: Junho 2026



Terras Alpha Cascavel 2

Nossa primeira entrega no trimestre foi o empreendimento **Terras Alpha Cascavel 2** que está localizado no município de Cascavel, no estado do Paraná, sendo o segundo Terras Alpha no município. O empreendimento está distribuído em uma área total de 316.219,53 m² e conta com **512 lotes residenciais**.

O projeto contempla **3.047,88 m² de áreas verdes**, complementadas por 21.465,34 m² de sistema de lazer de excelência, projetado para promover bem-estar, qualidade de vida e integração comunitária.

A infraestrutura de lazer inclui terraço com churrasqueira, piscinas adulto e infantil, espaço fitness, salão de festas, sauna, quadras de tênis e areia, e campo de futebol. As praças integram pista de caminhada com hortas comunitárias, pet place, praça de eventos e playground, estimulando a vida em comunidade e o contato com a natureza.

O projeto de paisagismo garante **continuidade estética com as fases anteriores**, integrando-se harmoniosamente ao entorno. O Terras Alpha Cascavel 2 foi concebido para **oferecer equilíbrio entre natureza, segurança e conveniência**, consolidando a estratégia de expansão da Alphaville em um mercado dinâmico, alinhado à sua missão de desenvolver urbanismo de qualidade com responsabilidade ambiental.

VGVLançado (%AVLL)

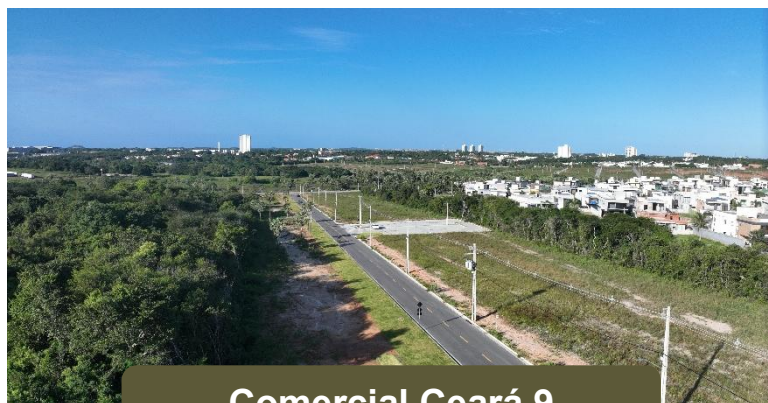
R\$ 10 MM

VGVLançado (100%)

R\$ 17 MM

Lotes: 15

Entrega: Junho 2026



Comercial Ceará 9

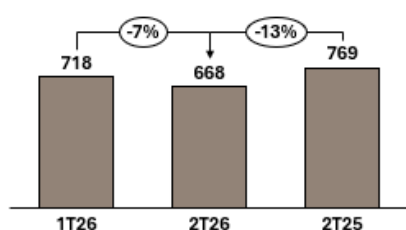
O projeto **Alphaville Comercial Ceará 9** está localizado em Eusébio, no Ceará, e faz parte do conjunto de lotes comerciais da Cidade Alpha Ceará. Está distribuído em uma área total de 30.000 m² e conta com uma Área Líquida Vendável de 15.000 m², com **15 lotes comerciais**.

Carteira de Recebíveis⁶

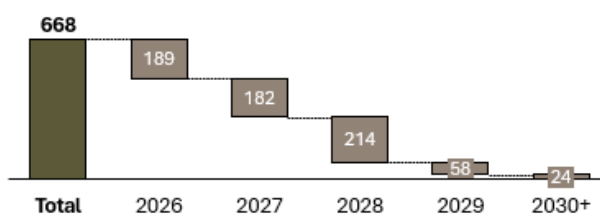
(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Carteira de Recebíveis	668	769	-13%	718	-7%	668	769	-13%

Ao término do 2T26, a carteira de recebíveis da Companhia atingiu o montante de R\$ 668 milhões. Cerca de 28% do saldo está previsto para realização ainda em 2026 e 27% vencem em 2027, demonstrando perfil de liquidez saudável e previsibilidade de geração de caixa futura.

Carteira de Recebíveis %AVLL
(R\$ Milhões)



Carteira de Recebíveis e vencimentos
(R\$ Milhões)



⁶ 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.

A photograph of a modern, two-story house with a light-colored facade and large windows. Two tall palm trees are in the foreground, and a path leads to the entrance. The sky is blue with white topographic line graphics in the upper right corner.

INDICADORES FINANCEIROS

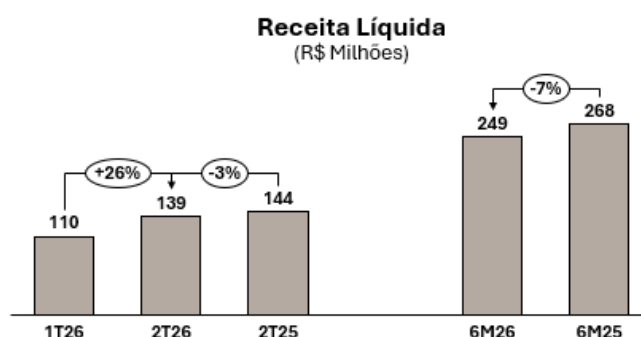
alphaville

Receita Líquida e Margem Bruta⁷

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Receita Líquida	139	144	-3%	110	26%	249	268	-7%
Lucro Bruto	51	49	4%	38	33%	89	95	-6%
Amortização de Mais Valia	0	2	n/a	0	n/a	0	2	n/a
Custo Financeiro	3	4	-25%	4	-30%	7	7	-5%
Lucro Bruto ajustado	54	55	-2%	42	27%	96	104	-8%
Margem Bruta Ajustada	39%	38%	1 p.p.	38%	1 p.p.	39%	39%	0 p.p.

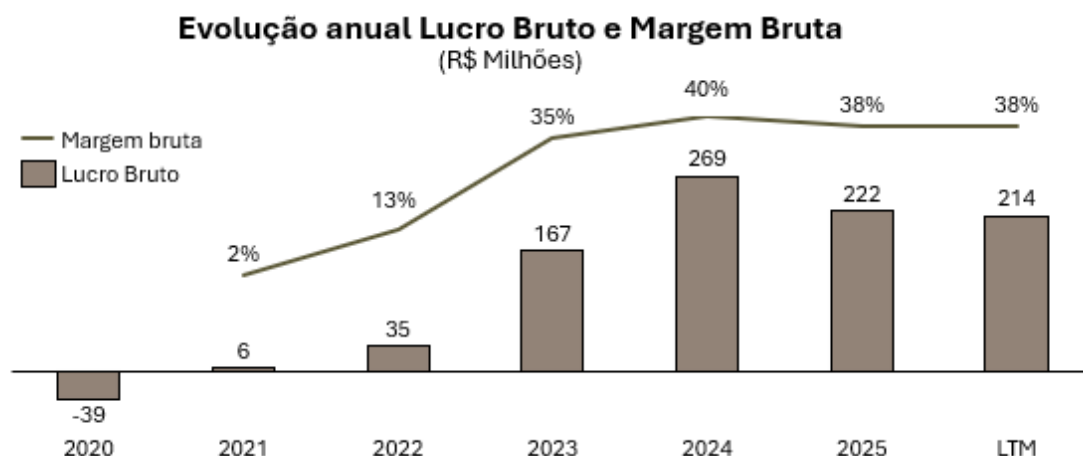
A receita líquida total da Companhia alcançou R\$ 139 milhões no trimestre e R\$ 249 milhões no 6M26, redução de 7% em relação a 2025, que registrou R\$ 268 milhões.

O lucro bruto ajustado foi de R\$ 54 milhões no 2T26, e R\$ 96 milhões no 6M26, apresentando uma redução de 8% em relação ao ano de 2025.



Destacamos que a variação observada em nossos indicadores de receita líquida e lucro bruto, está diretamente relacionada à dinâmica do ciclo de obras dos projetos, uma vez que em 2025 reflete um pico de maior andamento de obra e, por consequência, um maior reconhecimento de receita apropriada no respectivo período.

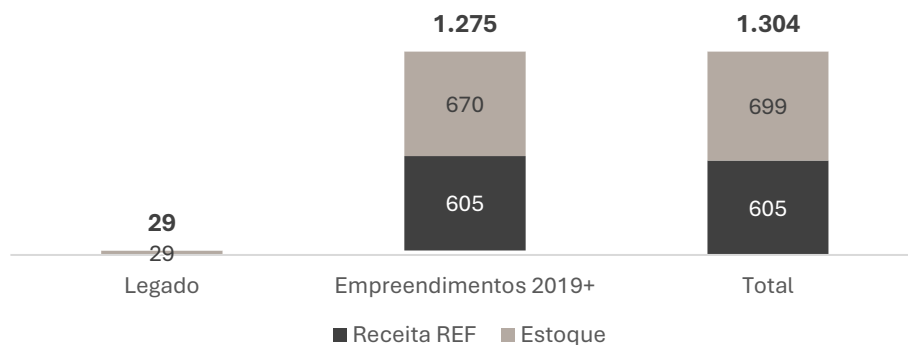
⁷ Desconsidera custo financeiro na linha de custos que soma R\$ 3 milhões no 2T26 e R\$ 7 milhões no 6M26.



Adicionalmente, destacamos que o volume de receita a reconhecer (Receita REF) totalizou, ao final do 2T26, R\$ 605 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.

Receita Bruta Potencial a Apropriar
(R\$ Milhões)



POC

100%

80%

SG&A e Outras Despesas (Receitas)

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
SG&A								
Despesas Administrativas	(10)	(9)	11%	(10)	n/a	(20)	(18)	11%
Despesas com Vendas	(6)	(6)	n/a	(7)	-14%	(13)	(12)	8%
Vendas totais (VGV Vendido)	107	85	26%	173	-38%	280	173	62%
% Despesas/Vendas	-6%	-7%	1 p.p.	-4%	-2 p.p.	-5%	-7%	2 p.p.
Outras Despesas (Receitas) operacionais								
Outras despesas (receitas)	(5)	(8)	-38%	(6)	-17%	(11)	(14)	-21%
Cancelamento de Projetos	0	(6)	-100%	0	n/a	0	(8)	-100%
Venda de participações (SPE's)	0	0	n/a	0	n/a	0	0	n/a
Contingências	(2)	(1)	100%	(5)	-60%	(7)	(2)	250%
Outros	(3)	(1)	200%	(1)	200%	(4)	(4)	n/a

As despesas administrativas totalizaram R\$ 10 milhões, em linha com o trimestre anterior. No semestre, as despesas somaram R\$ 20 milhões, crescimento de 11% em relação ao 6M25, refletindo a manutenção da estrutura administrativa da Companhia.

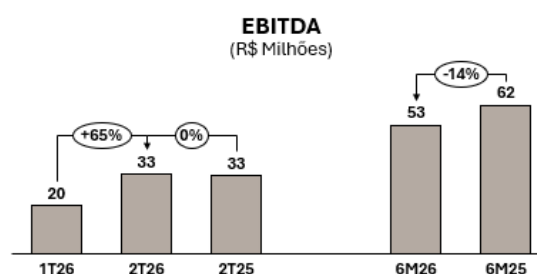
As despesas com vendas atingiram R\$ 5 milhões, em linha em relação ao mesmo período do ano anterior.

As outras despesas operacionais somaram R\$ 5 milhões no 2T26 e R\$ 11 milhões no 6M26, representando reduções de 38% e 21%, respectivamente, em relação aos mesmos períodos do ano anterior. Essa variação decorre, principalmente, da ausência de despesas relacionadas ao cancelamento de projetos registradas em 2025.

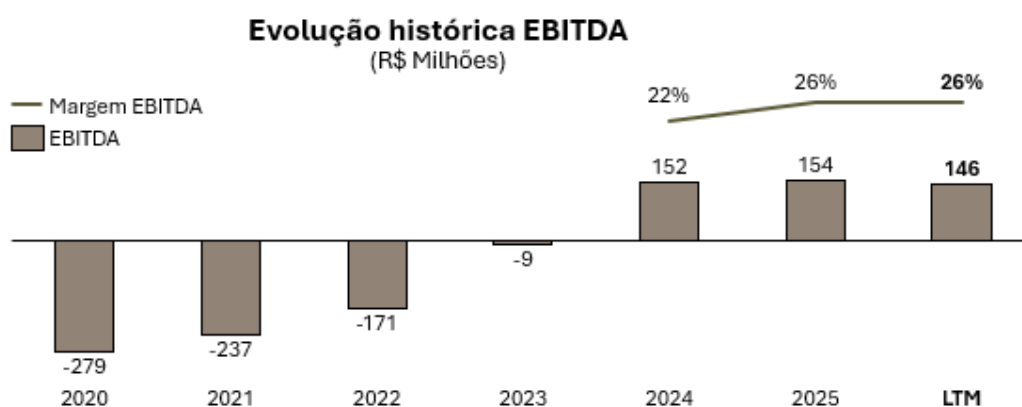
EBITDA

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Receita Líquida	139	144	-3%	110	26%	249	268	-7%
EBITDA	33	33	n/a	20	65%	53	62	-14%
Margem EBITDA	24%	23%	1 p.p.	18%	6 p.p.	21%	23%	-2 p.p.

Como consequência dos indicadores apresentados, o EBITDA no 2T26 atingiu um resultado de R\$ 33 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior e 65% superior ao 1T26.



No acumulado de 6 meses, o EBITDA registrou R\$ 53 milhões, com uma redução de 13% versus o acumulado de 2025.



Resultado Financeiro

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Resultado Financeiro	(38)	(63)	-40%	(45)	-16%	(83)	(107)	-22%

O resultado financeiro da Companhia no 2T26 totalizou R\$ 38 milhões negativos, ante um resultado negativo de R\$ 63 milhões no 2T25.

No acumulado do ano, a Companhia registrou R\$ 83 milhões no 6M26, ante R\$ 107 milhões no mesmo período de 2025.

Resultado Líquido

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Resultado Líquido	(14)	(42)	-67%	(34)	-58%	(48)	(66)	-27%
Margem Líquida (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

A Companhia no 2T26 apresentou um prejuízo líquido de R\$ 14 milhões, ante um prejuízo líquido de R\$ 42 milhões no mesmo período do ano anterior.

No acumulado do ano, a cia registrou um prejuízo líquido de R\$ 48 milhões, ante um prejuízo líquido de R\$ 66 milhões no mesmo período de 2025.

Fluxo de Caixa Operacional

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Fluxo de Caixa Operacional	(4)	(37)	-89%	23	n/a	19	(58)	n/a

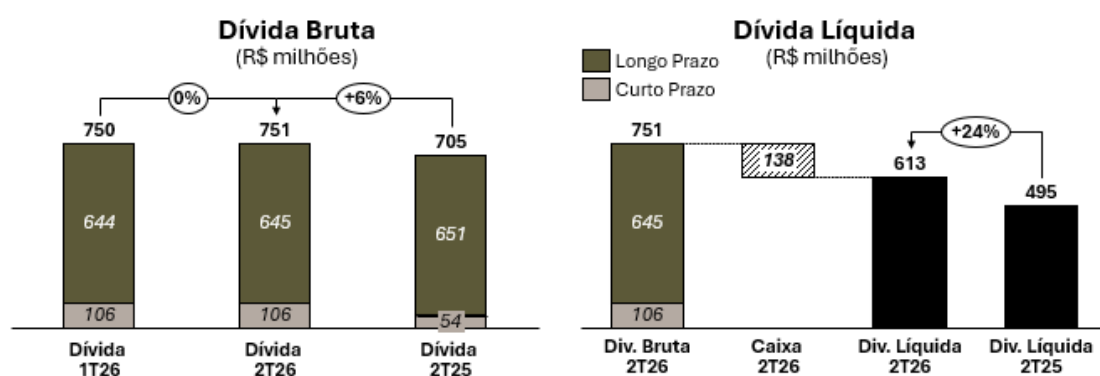
No 2T26, a Companhia apresentou um consumo de caixa operacional de R\$ 4 milhões, uma melhora significativa em relação ao consumo de R\$ 37 milhões observado no 2T25. No acumulado do semestre, o fluxo de caixa operacional foi positivo em R\$ 19 milhões, revertendo o consumo de caixa de R\$ 58 milhões registrados no 6M25.

Endividamento

(R\$ milhões)	2T26	2T25	Var (%)	1T26	Var (%)	6M26	6M25	Var (%)
Dívida Bruta	751	705	6%	750	0%	751	705	6%
Disponibilidade de Caixa	138	210	-34%	176	-21%	138	210	-34%
Dívida Líquida	613	495	24%	574	7%	613	495	24%

A dívida bruta da Alphaville, ao final do 2T26 somou R\$ 751 milhões, 6% superior ao registrado no 2T25. A posição de caixa ao final do 2T26 foi de R\$ 138 milhões.

Somando dívida bruta ao caixa do período atingimos R\$ 613 milhões de dívida líquida, sendo ela 24% 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 terreiros. 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, consequentemente, 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.

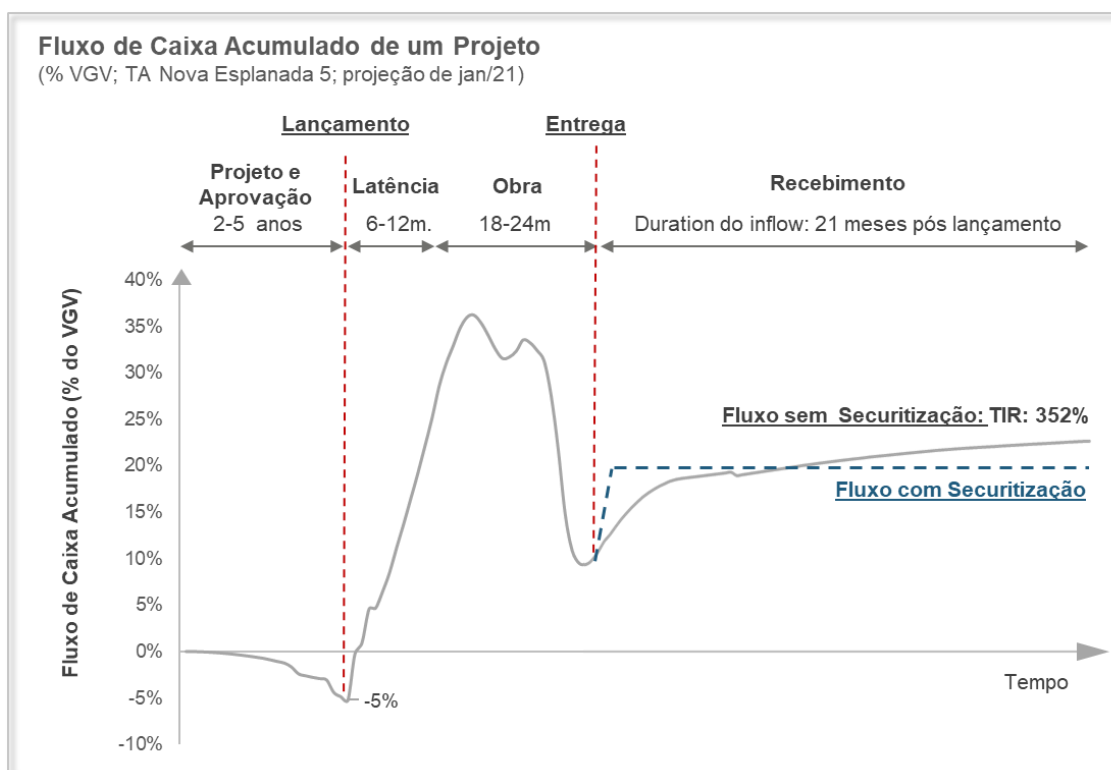
O modelo de negócio que sustenta esta história de sucesso está baseado na atuação direta da Companhia em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário: (i) identificação de vetores de expansão das cidades e com alto potencial de demanda; (ii) busca de terrenos que atendam 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.





alphaville

RELAÇÕES COM INVESTIDORES:

Eduardo Canônico

Leonardo Navarro

Paulo Rocha

Larissa Rodrigues

E-mail: ri@alphaville.com.br

Website: ri.alphaville.com.br