

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 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

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 (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	195.330.061
Preferenciais	0
Total	195.330.061
Em Tesouraria	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
Total	295

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	862.338	839.998
1.01	Ativo Circulante	392	625
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148	207
1.01.02	Aplicações Financeiras	83	90
1.01.03	Contas a Receber	161	328
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	161	328
1.02	Ativo Não Circulante	861.946	839.373
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	112.082	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	73.640	72.388
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	73.640	72.388
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.478	27.160
1.02.01.10.03	Outros créditos	16	16
1.02.01.10.05	Quotas de fundo de investimento imobiliário	30.462	27.144
1.02.02	Investimentos	748.341	730.296
1.02.02.01	Participações Societárias	748.341	730.296
1.02.03	Imobilizado	1.005	970
1.02.04	Intangível	518	595

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	862.338	839.998
2.01	Passivo Circulante	388.290	366.111
2.01.02	Fornecedores	1.287	2.186
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.291	14.002
2.01.04.02	Debêntures	16.291	14.002
2.01.05	Outras Obrigações	370.712	349.923
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	357.896	335.680
2.01.05.02	Outros	12.816	14.243
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.641	7.058
2.01.05.02.05	Outras obrigações	7.175	7.185
2.02	Passivo Não Circulante	561.046	533.713
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	513.701	495.077
2.02.01.02	Debêntures	513.701	495.077
2.02.02	Outras Obrigações	47.345	38.636
2.02.02.02	Outros	47.345	38.636
2.02.02.02.04	Outras obrigações	28.063	29.620
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.739	7.936
2.02.02.02.06	Instrumento financeiro a valor justo	11.543	1.080
2.03	Patrimônio Líquido	-86.998	-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	-3.576.830	-3.549.658

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.288	6.241
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.721	-3.214
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	9	-49
3.04.03.01	Amortização de mais valia	9	-49
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-559	-139
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.559	9.643
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.288	6.241
3.06	Resultado Financeiro	-41.460	71.438
3.06.01	Receitas Financeiras	38	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.498	71.438
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-37.629	-41.971
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-3.869	113.409
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-27.172	77.679
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-26.991
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-27.172	50.688
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-27.172	50.688
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,18	0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,15	0,29

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-27.172	50.688
4.03	Resultado Abrangente do Período	-27.172	50.688

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.786	-80.456
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.755	-11.563
6.01.01.01	Lucro/Prejuizos antes do imposto de renda e da contribuição social	-27.172	77.679
6.01.01.02	Depreciação e amortização	146	135
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	-9	49
6.01.01.04	Despesa com Plano de Ações	0	420
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	21.314	16.802
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-17.559	-9.643
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	-675	-7.513
6.01.01.15	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	3.869	-113.409
6.01.01.16	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	18.331	23.917
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.541	-68.893
6.01.02.01	Contas a receber	0	-443
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-3.151	507
6.01.02.05	Fornecedores	-899	-25
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-939	-113
6.01.02.07	Outras obrigações	-1.566	7.118
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	20.964	-71.386
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-7.868	-4.551
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-575	-6.218
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-105	-149
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	7	0
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-477	-6.069
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.270	86.493
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-3.363	-38.592
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-907	-4.746
6.03.08	Aumento de capital	0	129.831
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-59	-181
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	207	249
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	148	68

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-27.172	0	-27.172
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27.172	0	-27.172
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.576.830	0	-86.998

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-14.580	0	0	0	655.274
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854
5.04.08	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	420	0	0	0	420
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.688	0	50.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.688	0	50.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.057.931	0	-3.565.114	0	-76.542

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.826	-2.484
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.826	-2.484
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.826	-2.484
7.04	Retenções	-146	-135
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-146	-135
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.972	-2.619
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.597	9.643
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.559	9.643
7.06.02	Receitas Financeiras	38	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.625	7.024
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.625	7.024
7.08.01	Pessoal	299	783
7.08.01.01	Remuneração Direta	160	206
7.08.01.02	Benefícios	83	74
7.08.01.03	F.G.T.S.	56	503
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	26.991
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.498	-71.438
7.08.03.01	Juros	41.498	-71.438
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-27.172	50.688
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-27.172	50.688

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.389.110	1.364.835
1.01	Ativo Circulante	539.423	525.845
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	220.455	220.103
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.967	18.368
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.967	18.368
1.01.02.01.04	Caixa restrito	10.967	18.368
1.01.03	Contas a Receber	132.523	117.506
1.01.04	Estoques	149.123	141.256
1.01.04.01	Lotes a comercializar	149.123	141.256
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.355	28.612
1.01.08.03	Outros	26.355	28.612
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	18.949	18.781
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	7.406	9.831
1.02	Ativo Não Circulante	849.687	838.990
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	320.509	309.584
1.02.01.04	Contas a Receber	77.639	74.005
1.02.01.05	Estoques	173.394	172.588
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	173.394	172.588
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	69.476	62.991
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	237	528
1.02.01.10.06	Outros créditos	20.361	18.043
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	18.416	17.276
1.02.01.10.09	Quotas de fundo de investimento imobiliário	30.462	27.144
1.02.02	Investimentos	20.968	20.915
1.02.02.01	Participações Societárias	20.968	20.915
1.02.03	Imobilizado	8.533	8.737
1.02.04	Intangível	499.677	499.754

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.389.110	1.364.835
2.01	Passivo Circulante	627.918	626.763
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	65.871	69.571
2.01.01.01	Obrigações Sociais	65.871	69.571
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	65.871	69.571
2.01.02	Fornecedores	70.421	80.253
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.241	38.818
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	34.950	24.816
2.01.04.02	Debêntures	16.291	14.002
2.01.05	Outras Obrigações	434.881	432.250
2.01.05.02	Outros	434.881	432.250
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	322.405	300.832
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	23.783	29.626
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	7.516	8.297
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	10.885	14.057
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	38.421	44.069
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	31.871	35.369
2.01.06	Provisões	5.504	5.871
2.01.06.02	Outras Provisões	5.504	5.871
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	5.504	5.871
2.02	Passivo Não Circulante	816.487	769.887
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	615.763	584.111
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	102.062	89.034
2.02.01.02	Debêntures	513.701	495.077
2.02.02	Outras Obrigações	157.303	142.324
2.02.02.02	Outros	157.303	142.324
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	11.156	13.977
2.02.02.02.05	Outras obrigações	60.790	64.465
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	57.119	50.805
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	16.695	11.997
2.02.02.02.09	Instrumento financeiro a valor justo	11.543	1.080
2.02.04	Provisões	43.421	43.452
2.02.04.02	Outras Provisões	43.421	43.452
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	43.421	43.452
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-55.295	-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	-3.576.830	-3.549.658
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	31.703	28.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	124.053	108.023
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-78.051	-64.803
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-78.051	-64.803
3.03	Resultado Bruto	46.002	43.220
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.862	-26.639
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.752	-6.439
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.122	-12.347
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.040	-6.668
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	52	-1.185
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.140	16.581
3.06	Resultado Financeiro	-43.465	67.611
3.06.01	Receitas Financeiras	5.942	6.163
3.06.02	Despesas Financeiras	-49.407	61.448
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-45.538	-51.961
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-3.869	113.409
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-18.325	84.192
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.948	-31.888
3.08.01	Corrente	-4.948	-4.897
3.08.02	Diferido	0	-26.991
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-23.273	52.304
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-23.273	52.304
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-27.172	50.688
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.899	1.616
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,18	0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,15	0,29

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-23.273	52.304
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-23.273	52.304
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-27.172	50.688
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.899	1.616

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.375	-4.953
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.209	79
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-18.325	84.192
6.01.01.02	Depreciação e amortização	386	367
6.01.01.03	Amortização de mais valia	-9	41
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	78	-930
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	20.568	11.598
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-270	-1.622
6.01.01.07	Provisão para garantia	460	-572
6.01.01.08	Despesa com plano de ações	0	420
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	544	5.317
6.01.01.11	Reversão gastos com escrituração	-162	-229
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-52	1.185
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	15	-10.196
6.01.01.15	Provisão para perda na realização de estoques	183	0
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	3.869	-113.409
6.01.01.19	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	18.331	23.917
6.01.01.20	Resultado na perda de investimento	593	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51.584	-5.032
6.01.02.01	Contas a receber	-18.357	3.420
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-8.958	-37.700
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-4.519	-7.190
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	26.271	5.614
6.01.02.05	Fornecedores	-9.832	5.856
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	2.599	11.581
6.01.02.07	Outras obrigações	-23.546	23.202
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-490	-542
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.097	-4.722
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-7.868	-4.551
6.01.02.12	Juros pagos	-4.787	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.987	-90.178
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-105	-148
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-171.388	-262.719
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	184.481	173.210
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-1	-521
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.740	112.280
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	35.001	43.825
6.03.02	Cessão de direito creditório	-5.993	-5.305
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-15.361	-50.592
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-907	-5.479
6.03.06	Aumento de capital	0	129.831
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	352	17.149
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	220.103	3.390
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	220.455	20.539

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-207	-207
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-207	-207
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-27.172	0	-27.172	3.899	-23.273
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27.172	0	-27.172	3.899	-23.273
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	-3.576.830	0	-86.998	31.703	-55.295

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-14.580	0	0	0	655.274	32	655.306
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854	2.074	671.928
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	420	0	0	0	420	0	420
5.04.10	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	-2.042	-2.042
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.688	0	50.688	1.616	52.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.688	0	50.688	1.616	52.304
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.057.931	0	-3.565.114	0	-76.542	12.420	-64.122

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	128.755	112.432
7.01.02	Outras Receitas	128.755	112.432
7.01.02.01	Receitas operacionais	127.669	110.644
7.01.02.02	Provisão para distratos	571	38
7.01.02.03	Prestação de serviços	515	1.750
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-93.283	-82.976
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.480	-11.734
7.02.04	Outros	-83.803	-71.242
7.02.04.01	Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes	-83.803	-71.242
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.472	29.456
7.04	Retenções	-386	-367
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-386	-367
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.086	29.089
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.994	4.978
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	52	-1.185
7.06.02	Receitas Financeiras	5.942	6.163
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.080	34.067
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.080	34.067
7.08.01	Pessoal	5.296	6.914
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.564	5.314
7.08.01.02	Benefícios	477	689
7.08.01.03	F.G.T.S.	255	911
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.650	36.297
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.407	-61.448
7.08.03.01	Juros	49.407	-61.448
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-23.273	52.304
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-27.172	50.688
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.899	1.616

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Dando continuidade ao trabalho consistente desenvolvido nos últimos anos, a Alphaville iniciou 2025 com um desempenho sólido e em linha com seu plano estratégico. No primeiro trimestre, mantivemos o foco em três pilares fundamentais: controle de despesas, gestão eficiente dos estoques e o compromisso com o lançamento de projetos estratégicos de alto valor agregado. Destacamos, nesse período, o lançamento do empreendimento Alphaville Litoral Norte 4, com um VGV total de R\$ 88 milhões (R\$ 60 milhões no %AVLL), composto por 212 lotes.

Em relação as vendas, a VSO manteve sua trajetória positiva, atingindo 13% no trimestre – um avanço de 3 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2024. As vendas brutas somaram R\$ 56 milhões %AVLL. A redução frente ao 1T24 reflete, como antecipado anteriormente, a revisão criteriosa em nosso plano de lançamentos, medida estratégica que visa manter a sustentabilidade dos resultados futuros da Cia.

Durante o trimestre, concluímos a entrega de três empreendimentos: Alphaville Ceará 4, em Eusébio (CE), com 444 lotes, e Alphaville Guarajuba 2A e 2B, em Camaçari (BA), com 170 e 72 lotes respectivamente. Essas entregas reforçam nosso compromisso com o cumprimento de prazos e com a geração de valor para nossos clientes e investidores.

Do ponto de vista financeiro, a receita líquida do trimestre totalizou R\$ 124 milhões, um crescimento de 15% em relação ao 1T24, impulsionado pelo avanço das obras e entregas realizadas no período. A margem bruta¹ se manteve estável em 40%, com um lucro bruto atingindo R\$ 49 milhões – 14% superior ao mesmo trimestre do ano anterior.

A disciplina na busca por eficiência operacional segue como prioridade. As despesas administrativas foram reduzidas em 29%, encerrando o trimestre com R\$ 9 milhões frente aos R\$ 12 milhões do 1T24. Como resultado das iniciativas de otimização, o EBITDA consolidado cresceu 70%, totalizando R\$ 29 milhões no 1T25, ante R\$ 17 milhões no mesmo período de 2024.

Encerramos o trimestre com uma receita REF de R\$ 860 milhões, margem de 43% e um VGV de estoque em R\$ 620 milhões, representando uma receita potencial a reconhecer de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão.

Em relação à liquidez, a Companhia permanece alavancada com uma posição de caixa de R\$ 231 milhões e a dívida líquida de R\$ 436 milhões ao final do trimestre.

Apesar das incertezas no cenário macroeconômico nacional e internacional, seguimos confiantes e otimistas para o segundo trimestre de 2025. Continuaremos priorizando a execução de projetos rentáveis e sustentáveis, com foco no fortalecimento da eficiência operacional e na geração de valor para nossos acionistas.

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

¹ Desconsidera amortização de mais valia e custo financeiro da linha de custos que somam R\$ 3,4 milhões no 1T25.

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

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

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 três meses em 31 de março 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
31 de março 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 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 da consumação do aumento de capital ocorrida em 24 de janeiro de 2024 com a assinatura do acordo de acionistas entre os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Ulbrex Asset Management, foi estabelecido bloco de controle enquanto acionistas da Companhia.

b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia

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

(i) Consolidação do novo modelo de negócios

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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

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

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

(ii) Alienações de investimentos não estratégicos

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

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

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

- integralização de capital na Companhia por meio de um aporte financeiro do acionista Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) gerido pelo Pátria Investimentos;
- a conversão de parte da dívida das debentures em capital social pela Ulbrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (FIP Ulbrex);
- transferência da titularidade da dívida com o antigo acionista BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (Blackstone) para o Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) e Ulbrex Asset Management e, em ato seguinte, essa dívida foi convertida em capital social;

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

- renegociação dos prazos e taxas das Debêntures de 1ª Emissão.

Em 24 de janeiro de 2024 foi realizada a reunião de Conselho de Administração, que aprovou a integralização de capital de R\$ 684.792, representada pela conversão de dívidas no montante de R\$ 537.410 e o aporte financeiro do acionista controlador de R\$ 147.382, dos quais R\$ 15.000 foram antecipados em 22 de dezembro de 2023 e apresentados na rubrica de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no Patrimônio líquido até sua efetiva capitalização. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia concluiu a renegociação das Debêntures de 1ª emissão, passando o saldo remanescente de R\$ 498.183 a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal ao custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, conseqüentemente, no primeiro trimestre de 2024, quando foi efetivada a conclusão da operação foi apurado um ganho de R\$ 113.409, oriundo do ajuste a valor justo.

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

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia apurou um prejuízo líquido de R\$ 27.172 (lucro de R\$ 50.688 em 31 de março de 2024), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.576.830 (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\$ 88.495 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 100.918), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 36.964 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 31.815), sendo o lucro do trimestre findo em 31 de março de 2023 consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia descritos 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 é significativamente oriundo do saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes compradores e que não possui a exigibilidade automática de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio, do reconhecimento das receitas apurada pelo método do “PoC”.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

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 14 de maio de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a divulgação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), como orientado aos auditores independentes pelo Instituto dos Auditores Independentes do 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 e, conseqüentemente, desta forma, as informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, na Nota Explicativa 2.2, as quais estão divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.alphaville.com.br). Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

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

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

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas (i) sub-holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("ADI"), controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019; (ii) Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Alpha Casas"); e (iii) sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi"), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018. 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.

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.

2.2. Reapresentação das informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2024

As Informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2024, originalmente emitidas em 14 de maio 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 31 de março de 2024, referente a participação na sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi"), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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 31 de março de 2024 estão sendo apresentadas na mesma base do período corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

Demonstração do resultado (Consolidado)	Divulgado em 31/03/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Receita operacional líquida	108.060	(37)	108.023
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(65.536)	733	(64.803)
Lucro bruto operacional	42.524	696	43.220
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas com vendas	(6.244)	(195)	(6.439)
Despesas gerais e administrativas	(12.319)	(28)	(12.347)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(1.185)	-	(1.185)
Outras (despesas) receitas operacionais	(7.344)	676	(6.668)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	15.432	1.149	16.581
Despesas financeiras	(50.638)	(1.323)	(51.961)
Receitas financeiras	6.038	125	6.163
Ajuste a valor justo debêntures	113.409	-	113.409
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	84.241	(49)	84.192
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.946)	49	(4.897)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(26.991)	-	(26.991)
Prejuízo do exercício	52.304	-	52.304

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

2.2. Reapresentação das informações financeiras intermediárias 31 de março de 2024-- Continuação

Demonstração de fluxo de caixa (Consolidado)	Divulgado em 31/03/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	84.241	(49)	84.192
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:			
Ajuste a valor presente	338	(1.268)	(930)
Reversão para risco de créditos e distratos	(1.166)	(456)	(1.622)
Provisão para garantia	(226)	(346)	(572)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	3.313	2.004	5.317
Reversão gastos com escrituração	(276)	47	(229)
Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	10.888	(10.888)	-
Demais atividades operacionais	(86.077)	-	(86.077)
Redução (aumento) em ativos operacionais:			
Contas a receber	5.617	(2.197)	3.420
Lotes a comercializar	(9.596)	(28.104)	(37.700)
Ativo financeiro a valor justo	(4.551)	-	(4.551)
Demais contas a receber e outros	841	(8.031)	(7.190)
Aumento (redução) em passivos operacionais:			
Adiantamento de clientes	5.573	41	5.614
Fornecedores	(4.993)	10.849	5.856
Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.408	7.173	11.581
Outras obrigações	(8.440)	31.642	23.202
Operações com partes relacionadas	(542)	-	(542)
Caixa líquido das atividades operacionais antes do IR e CSLL	(648)	417	(231)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.771)	49	(4.722)
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(5.419)	466	(4.953)
Atividades de investimento:			
Acréscimo de investimentos	(55)	(466)	(521)
Demais atividades de investimento	(89.657)	-	(89.657)
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	(89.712)	(466)	(90.178)
Atividades de financiamento:			
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	112.280	-	112.280
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	17.149	-	17.149
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	3.390	-	3.390
No final do exercício	20.539	-	20.539
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	17.149	-	17.149

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

2.4. Reapresentação das informações financeiras intermediárias 31 de março de 2024--
Continuação

Demonstração de valor adicionado (Consolidado)

	Divulgado em 31/03/2024	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Receitas	112.479	(47)	112.432
Receitas operacionais	110.650	(6)	110.644
Reversão da provisão para distratos	79	(41)	38
Outras receitas	1.750	-	1.750
Insumos adquiridos de terceiros	(83.697)	721	(82.976)
Custo incorrido no desenvolvimento de lotes vendidos	(71.780)	538	(71.242)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.171)	(2.563)	(11.734)
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(2.746)	2.746	-
Valor adicionado/(consumido) bruto	28.782	674	29.456
Depreciação e amortização	(367)	-	(367)
Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade	28.415	674	29.089
Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência	4.853	125	4.978
Resultado de equivalência patrimonial	(1.185)	-	(1.185)
Receitas financeiras	6.038	125	6.163
Valor adicionado/consumido total a distribuir	33.268	799	34.067
Distribuição do valor adicionado	33.268	799	34.067
Pessoal:	7.379	(465)	6.914
Remuneração direta	5.779	(465)	5.314
Benefícios	689	-	689
FGTS	911	-	911
Impostos, taxas e contribuições	36.356	(59)	36.297
Remuneração de capitais de terceiros:	(62.771)	1.323	(61.448)
Juros	(62.771)	1.323	(61.448)
Remuneração de capitais próprios:	52.304	-	52.304
Lucro (prejuízos) absorvidos	50.688	-	50.688
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	1.616	-	1.616

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março 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 intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das informações financeiras intermediárias individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2024, exceto pela adoção das alterações de normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025, as quais não causaram impactos materiais. Não houve a entrada em vigor de novas normas e a Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil ou interpretação que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Bancos	148	207	5.480	6.904
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	214.975	213.199
Caixa e equivalentes de caixa	148	207	220.455	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 31 de março 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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Créditos restritos (i)	10.967	18.368
	10.967	18.368

O saldo de caixa restrito considera valores retidos em contas vinculadas com liberações condicionadas à determinados critérios das respectivas operações financeiras, além de novas operações para financiamento de obra do empreendimento (NE 9). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.5.2 (ii)), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos**

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber	159.032	148.720
Provisão para distratos	(16.887)	(17.559)
Ajuste a valor presente	(10.862)	(10.815)
Empreendimentos concluídos	131.283	120.346
Receita apropriada	803.027	964.452
Parcelas recebidas	(997.911)	(1.140.003)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	278.060	254.077
Contas a receber pela venda de imóveis	83.176	78.526
Provisão para distratos	(3.057)	(2.955)
Ajuste a valor presente	(5.545)	(5.514)
Empreendimentos em construção	74.574	70.057
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.964)	(6.766)
Contas a receber pela venda de imóveis	198.893	183.637
Outras contas a receber (i)	11.269	7.874
Contas a receber apropriadas	210.162	191.511
Circulante	132.523	117.506
Não circulante	77.639	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:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas:		
Até 90 dias	12.059	15.271
De 91 até 180 dias	3.052	3.219
Acima de 180 dias	17.894	19.173
Total vencidas	33.005	37.663
2025	328.953	420.684
2026	281.434	251.101
2027	117.995	108.214
2028	37.507	35.765
2029	19.767	21.125
2031	12.908	13.616
2031 em diante	11.007	11.149
Total a vencer	809.571	861.654
Total contas a receber financeiro	842.576	899.317
Contas a receber apropriado	241.440	227.246
Contas a receber a apropriar	879.196	926.148
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	(278.060)	(254.077)
	842.576	899.317

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

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

O saldo de contas a receber, financiado pelo Grupo, de forma geral, é atualizado pela variação do IPCA ou IGP-M, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita apropriada de lotes vendidos – Receita operacional líquida – Nota 18, uma vez que faz parte da operação da Companhia financiar seus clientes.

Em 31 de março de 2025, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita apropriada de lotes vendidos – Receita operacional líquida – (Nota 18) foi de R\$ 78 (R\$ 929 em 31 de março 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 9,41% em 31 de março de 2025 (9,35% em 31 de dezembro de 2024), líquida do índice de atualização monetária.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

Provisões para risco de crédito e provisão para distrato

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

Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas, revisadas trimestralmente pela Administração:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 1,7% (1,2% em 31 de dezembro de 2024);
- b) “vencidos até 90 dias” 2,2% (1,5% em 31 de dezembro de 2024);
- c) “vencidos entre 91 e 180 dias” 2,5% (1,9% em 31 de dezembro de 2024);

Nas provisões para distratos:

- d) “vencidos acima de 180 dias” 77,9 em 31 de março de 2025 (78,4% em 31 de dezembro de 2024)

Durante o Exercício encerrado em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a movimentação líquida nas provisões para distratos e risco de créditos estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado		
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(48.616)	24.519	(24.097)
Adições	(14.942)	4.687	(10.255)
Reversões	36.278	(18.585)	17.693
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(27.280)	10.621	(16.659)
Adições	(5.573)	2.558	(3.015)
Reversões	5.945	(2.660)	3.285
Saldo em 31 de março de 2025	(26.908)	10.519	(16.389)

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.

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

Saldo das operações	Consolidado	
Ano início da operação	31/03/2025	31/12/2024
2017	363	366
2019	1.762	1.823
2020	16.752	22.382
2022	3.164	3.463
Total de Créditos cedidos	22.041	28.034
Circulante	10.885	14.057
Não circulante	11.156	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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	7.964	139.708	140.274
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	96.655	87.694
Lotes concluídos	-	-	11.730	11.359
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d)	-	-	63.905	63.896
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	10.519	10.621
	7.964	7.964	322.517	313.844
Circulante	-	-	149.123	141.256
Não circulante	7.964	7.964	173.394	172.588

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
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

Investidas diretas/indiretas	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. – ADI	100%	100%	93.654	73.063	20.114	14.896	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. – Cauaxi	100%	100%	75.483	79.484	(4.000)	(5.120)	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda – Alpha Casas	100%	100%	13.124	11.678	1.445	(133)	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	9.406	9.312	93	(130)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.160	4.162	(2)	(3)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.938	3.866	72	82
Ágio/intangível na aquisição da “SPE’s” (e)	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da “SPE’s” (e)	-	-	(371.811)	(371.820)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	448	559	(111)	(1.134)
Total investimentos			748.341	730.296	17.559	9.643	20.968	20.915	52	(1.185)

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 900.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

7. Investimentos em participações societárias--Continuação

b) Informações das principais investidas

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	675.605	630.962	581.951	557.899	93.654	73.063	20.114	14.896
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	197.006	198.778	121.523	119.294	75.483	79.484	(4.000)	(5.120)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	17.140	15.639	4.016	3.961	13.124	11.678	1.445	(133)
Sociedades controladas - investidas diretas			889.751	845.379	707.490	681.154	182.261	164.225	17.559	9.643
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	28.739	26.737	5.224	3.458	23.515	23.279	232	(325)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	17.040	16.808	399	161	16.641	16.647	(9)	(12)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	8.295	10.556	4	2.417	8.291	8.139	152	172
Sociedades coligadas - investidas indiretas:			54.074	54.101	5.627	6.036	48.447	48.065	375	(165)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**c) Movimentação dos investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo anterior	730.296	782.763	20.915	3.507
Equivalência patrimonial	17.559	122.161	52	(3.768)
Aumento de capital/AFAC	-	894	-	64
Dividendos recebidos	-	(160.267)	-	(600)
Amortização/estorno mais valia	9	(15.255)	-	-
Prov. p/ perda s/ invest. destinados a venda	-	-	-	21.847
Outros Investimentos	477	-	1	(135)
Saldo final	748.341	730.296	20.968	20.915

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

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

A mais-valia relacionada com os ativos transferidos para as sub *holdings* está classificado, nas informações financeiras intermediárias consolidadas, nos estoques e no 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:

	31/03/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques dos ativos da sub holding ALE (*) – Nota 6	326.946	(263.041)	63.905	326.946	(263.050)	63.896
Mais valia por investimento em coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura - Nota 8.b	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(371.811)	566.080	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 co-relação 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
31 de março 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.

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

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 15.3.

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

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

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

	Controladora
Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	38.204
Aportes líquidos	4.551
Provisão para perda (Nota 21)	(23.917)
Instrumento financeiro em 31 de março de 2024	18.838
Retorno líquido	(1.007)
Provisão para perda	(18.911)
Instrumento financeiro em 31 de dezembro de 2024	(1.080)
Aportes líquidos	7.868
Provisão para perda (Nota 21)	(18.331)
Instrumento financeiro em 31 de março de 2025	(11.543)

A provisão para perda constituída, demonstrada na movimentação, está refletida no resultado financeiro da demonstração do resultado (Nota 21).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

8. Intangível

A movimentação dos itens de intangível nos exercícios encerrados em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Software - (a)	518	595	518	595
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	518	595	499.677	499.754

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no exercício encerrado em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2024	Amortização	31/03/2025
Controladora e Consolidado			
Software – Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(762)	(77)	(839)
	595	(77)	518
	31/12/2023	Amortização	31/12/2024
Controladora e Consolidado			
Software – Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)	(340)	(762)
	935	(340)	595

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

b) Intangíveis de vida útil indefinida

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

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável dos intangíveis de vida útil indefinida anualmente, utilizando como metodologia a avaliação patrimonial da Companhia. Em 31 de março 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
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2025
CCB 17 (i)	jan/27	CDI + 6,56%	12.520	13.856
CRI 1 (ii)	mar/27	CDI + 4,5 %	36.973	31.974
CCB 16 (iii)	mar/27	SELIC + 7,96%	16.066	18.072
CRI 2 (iv)	jun/31	IPCA + 12%	17.885	23.229
CCBI 18 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	7.882	8.711
CCBI 19 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	7.882	8.711
CCBI 20 (v)	nov/27	CDI + 5,75%	4.503	4.916
CCBI 21 (v)	nov/27	CDI + 5,75%	4.503	4.916
CCBI 22 (vii)	mar/28	SELIC + 6,17%	19.464	-
CCBI 21 (viii)	mar/28	CDI + 6,00%	10.017	-
			137.695	114.385
(-) Custo de transação			(683)	(535)
			137.012	113.850
Circulante			34.950	24.816
Não circulante			102.062	89.034

- (ii) Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000. 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. Em março de 2025 foi liberado o montante de R\$ 5.001,
- (vii) 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.
- (viii) 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.

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).

- (i) Para a CCB 17 (i), não foram oferecidas garantias.
- (ii) O CRI 1 contou com as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras e do Imóvel.
- (iii) No caso da CCB 16, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- (iv) Para o CRI 2, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- (v) No caso das CCBI 18, 19, 20 e 21, a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- (vi) No caso da CCBI 22 a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2025	26.382	24.668
2026	34.525	24.629
2027	56.329	41.387
2028	1.944	-
2029 em diante	17.832	23.166
Total	137.012	113.850

No período findo em 31 de março de 2025, o Grupo efetuou as seguintes movimentações da dívida:

Tipo de operação	Consolidado					31/03/2025
	31/12/2024	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	
CCB 17	13.856	-	(1.335)	(617)	617	12.521
CRI 1	31.974	5.001	-	(1.334)	1.331	36.972
CCB 16	18.072	-	(2.000)	(846)	841	16.067
CRI 2	23.229	-	(5.607)	(604)	868	17.886
CCBI 18	8.711	-	(833)	(357)	361	7.882
CCBI 19	8.711	-	(833)	(357)	361	7.882
CCBI 20	4.916	-	(417)	(198)	202	4.503
CCBI 21	4.916	-	(417)	(198)	202	4.503
CCBI 22	-	20.000	(556)	(276)	294	19.462
CCBI 23	-	10.000	-	-	17	10.017
Total	114.385	35.001	(11.998)	(4.787)	5.094	137.695

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março 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	
				31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Primeira emissão (i)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	580.402	560.886	580.402	560.886
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	50.558	53.235	50.558	53.235
				630.960	614.121	630.960	614.121
(-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii)				(97.226)	(101.094)	(97.226)	(101.094)
(-) Custo de Transação				(3.742)	(3.948)	(3.742)	(3.948)
				529.992	509.079	529.992	509.079
Parcela circulante				16.291	14.002	16.291	14.002
Parcela não circulante				513.701	495.077	513.701	495.077

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

10. Debêntures--Continuação

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2025	10.326	14.002	10.326	14.002
2026	30.966	29.759	30.966	29.759
2027	97.240	94.249	97.240	94.249
2028	82.331	79.535	82.331	79.535
2029	82.436	79.641	82.436	79.641
2030 em diante	226.693	211.892	226.693	211.892
	529.992	509.079	529.992	509.079

No período findo em 31 de março 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	31/03/2025
Primeira emissão	560.886	-	-	19.516	-	-	580.402
Oitava Emissão	53.235	(3.363)	(907)	1.593	-	-	50.558
Demais movimentações	(105.042)	-	-	-	3.869	205	(100.968)
	509.079	(3.363)	(907)	21.109	3.869	205	529.992

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 (Nota 17.3).

11. Adiantamentos de clientes

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

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 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 31 de março de 2025 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	59.706	3.676	359	63.741
Complemento de provisão (NE 20)	2.375	(188)	39	2.226
Pagamento ou realização de provisão	(14.879)	(1.668)	(97)	(16.644)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	47.202	1.820	301	49.323
Reversão de provisão (NE 20)	189	414	(59)	544
Pagamento ou realização de provisão	(913)	(91)	62	(942)
Saldo em 31 de março de 2025	46.478	2.143	304	48.925
Parcela circulante	4.323	1.023	158	5.504
Parcela não circulante	42.155	1.120	146	43.421

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 31 de março de 2025, corresponde a R\$ 162 e R\$ 1.227 (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

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***13. Provisões--Continuação****b) Processos cíveis, tributários e trabalhistas com estimativa de perda "Possível"**

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	31/03/2025	31/12/2024
Processos cíveis	22.021	25.167
Processos tributários	10.655	13.941
Processos trabalhistas	4.016	3.376
	36.692	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, 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
31 de março 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	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(27.172)	77.679	(18.325)	84.192
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	9.238	(26.411)	6.231	(28.625)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido ou pelo RET	-	-	8.588	16.433
Plano de ações	-	(143)	-	(143)
Resultado de equivalência patrimonial	5.970	3.279	18	(403)
Despesas não dedutíveis e outras	(54)	(1.390)	(54)	(1.390)
Créditos tributários não reconhecidos	(15.154)	(2.326)	(19.731)	(17.760)
Total	-	(26.991)	(4.948)	(31.888)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(4.948)	(4.897)
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	-	(26.991)	-	(26.991)
Alíquota efetiva	0,0%	34,7%	-27,0%	37,9%

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:

	Controladora e Consolidado			Controladora e Consolidado		
	31/03/2025			31/12/2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Ajuste a valor justo debêntures	-	(33.057)	(33.057)	-	(34.372)	(34.372)
Prejuízo fiscal – limite 30%	9.917	-	9.917	10.312	-	10.312
Diferenças temporárias	23.140	-	23.140	24.060	-	24.060
Total	33.057	(33.057)	-	34.372	(34.372)	-

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 574.802 (R\$ 561.635 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

15. Patrimônio líquido**15.1 Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de março de 2025 é de R\$ 2.471.262 (R\$ 2.471.262 em 31 de dezembro de 2024) representado por 195.330.061 ações (195.330.061 ações em 31 de dezembro de 2024), ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 6.300.633, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Diante do exposto, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 24 de janeiro de 2024, a homologação do aumento de capital, passando o capital social da Companhia de R\$ 1.786.409, dividido em 28.615.213 ações, para R\$ 2.471.200, dividido em 165.573.555 ações.

Conforme mencionado na Nota 15.3, 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.

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

Composição final do capital social da Companhia

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

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

15.2 Reserva de capital

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

15.3 Bônus de subscrição

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

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

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

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

15.4 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.

15.5 Plano de ações diferidas

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

Condições do plano

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

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

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

Valor justo do plano

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido.

No período findo em 31 de março de 2025 o programa se encontra encerrado, portanto não foram apropriadas despesas (R\$ 420 em 31 de março de 2024), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 19. Apesar do saldo em aberto, não ocorreu nova outorga.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

Em 31 de março de 2025 a movimentação é a seguinte:

	<u>Número de Ações</u>
Em 31 de dezembro de 2024	<u>196.900</u>
Canceladas	-
Em 31 de março de 2025	<u>196.900</u>

15.6 Lucro (prejuízo) por ação

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

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(27.172)	50.688
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
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação	(0,18)	0,34
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	(0,15)	0,29

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

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:

b) 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 31 de março 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 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).

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

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 31 de março de 2025	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(35.401)	(83.777)	-	(17.834)	(137.012)
Debêntures (Nota 10)	(16.291)	(142.970)	(164.767)	(205.964)	(529.992)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(9.348)	(10.639)	(1.675)	(379)	(22.041)
Fornecedores	(70.421)	-	-	-	(70.421)
Efeito líquido	(131.461)	(237.386)	(166.442)	(224.177)	(759.466)

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

Conforme mencionado na Nota 10, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa por determinados acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das informações financeiras intermediárias em relação àquela apresentada na data-base das informações financeiras intermediárias do exercício social findo em 31 de março 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;
- Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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

Em 31 de março de 2025	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	220.455	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	10.967	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	30.462	-
Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	220.103	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	18.368	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	27.144	-

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

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

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

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

	Consolidado					
	31/03/2025		31/12/2024		31/03/2025	31/12/2024
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	220.456	220.456	220.103	220.103	"VJR"	"VJR"
Caixa restrito (Nota 4.2)	10.967	10.967	18.368	18.368	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário	30.462	30.462	27.144	27.144	"VJR"	"VJR"
Contas a receber (Nota 5)	210.162	210.162	191.511	191.511	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	137.012	126.842	113.850	119.570	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	529.992	689.426	509.079	643.997	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores*	70.421	70.421	80.253	80.253	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Instrumento financeiro	11.543	11.543	1.080	1.080	"VJR"	"VJR"

c) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de março 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

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

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

(ii) Gestão do capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	137.012	113.850
Debêntures (Nota 10)	529.992	509.079	529.992	509.079
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(231)	(297)	(231.423)	(238.471)
Dívida líquida do caixa	529.761	508.782	435.581	384.458
Patrimônio líquido	(86.998)	(59.826)	(55.295)	(31.815)

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de março 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 31 de março de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,57% e IPCA a 5,48%, de um ano (CDI à 10,69% e IGP-M à 4,83% em 31 de dezembro de 2024). Os cenários considerados foram:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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

Em 31 de março de 2025			Cenários			
			I	II	III	IV
Operação	Valor contábil	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	10.967	1.488	655	328	(328)	(655)
Empréstimos e financiamentos	(119.127)	(16.165)	(7.117)	(3.558)	3.558	7.117
Debêntures	(479.434)	(65.059)	(28.643)	(14.321)	14.321	28.643
Efeito líquido da variação do CDI	(587.594)	(79.736)	(35.105)	(17.551)	17.551	35.105
Contas a receber	253.477	13.883	6.581	3.291	(3.291)	(6.581)
Instrumento financeiro	(11.543)	(632)	(300)	(150)	150	300
Empréstimos e financiamentos	(17.885)	(980)	(464)	(232)	232	464
Debêntures	(50.558)	(2.769)	(1.313)	(656)	656	1.313
Efeito líquido da variação do IPCA	173.491	9.502	4.504	2.253	(2.253)	(4.504)

Em 31 de dezembro de 2024			Cenários			
			I	II	III	IV
Operação	Valor contábil	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	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)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Valores a receber de partes relacionadas (a)	73.640	72.388	237	528
	73.640	72.388	237	528
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	357.896	335.680	7.516	8.297
	357.896	335.680	7.516	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.

Não ocorreram vendas a pessoas-chaves e administradores no período findo em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

17.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças da Companhia na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$ 628.226 em 31 de março de 2025 (R\$ 764.842 em 31 de dezembro de 2024), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***17. Partes relacionadas--Continuação****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 três meses findo em 31 de março de 2025, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 935 (31 de março de 2024 – R\$ 903).

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 31 de março de 2025 houve reversão no valor de R\$ 675 na controladora e provisão de R\$ 15 no consolidado, registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
	(reapresentado)	
Receita apropriada de lotes vendidos	127.747	109.715
Prestação de serviços	515	1.750
Reversão da provisão para distratos	571	38
Ajuste a valor presente	(78)	929
Deduções da receita bruta	(4.702)	(4.409)
Receita	124.053	108.023

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

19. Custos e despesas por natureza

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:		(reapresentado)
Custo de incorrido nos lotes vendidos	(65.733)	(61.602)
Custo de serviços	(14)	(322)
Custo indiretos e outros	(8.335)	(3.680)
Custo financeiro	(3.416)	(69)
Reversão (provisão) de custo distrato	(102)	347
Amortização de mais valia	9	(49)
Manutenção/garantia	(460)	572
Custo incorrido dos lotes vendidos:	(78.051)	(64.803)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com vendas:			(reapresentado)	
Despesas com vendas e marketing	-	-	(5.066)	(6.361)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(686)	(78)
	-	-	(5.752)	(6.439)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(891)	(3.519)	(4.804)	(8.143)
Despesas com benefícios a empregados	(83)	(74)	(477)	(689)
Reversão (provisão) c/ participação nos resultados (Nota 17.5)	675	3.230	(15)	2.338
Despesa com plano de ações (Nota 15.5)	-	(420)	-	(420)
Despesas com serviços prestados	(970)	(959)	(1.965)	(3.423)
Despesas com informática	(1.172)	(1.337)	(1.283)	(1.577)
Depreciação e amortização	(146)	(135)	(386)	(367)
Outras	(134)	-	(192)	(66)
	(2.721)	(3.214)	(9.122)	(12.347)

20. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Reversão (provisão) para contingências (Nota 13.a)	-	-	(544)	(3.887)
Reversão para risco de crédito	-	-	(199)	(501)
Despesa c/ IPTU e Condomínio	-	-	(1.213)	(1.553)
Demais gastos com demandas judiciais	-	-	(560)	(1.430)
Outras despesas e receitas, liquidas (i)	(559)	(139)	(3.524)	703
Total	(559)	(139)	(6.040)	(6.668)

- (i) Trata-se de distratos de parceria imobiliária no valor de R\$ 1.981, além de despesas não recorrentes ocorridas no trimestre.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2025

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

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	5.692	5.901
Outras receitas	38	-	250	262
Total receitas financeiras	38	-	5.942	6.163
Juros sobre captações	(21.314)	(16.802)	(22.844)	(17.632)
Despesas bancárias	(434)	(399)	(531)	(512)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	3.318	281	4.365	(1.926)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.e.i)	(18.331)	(23.917)	(18.331)	(23.917)
Juros sobre tributos	(374)	(313)	(4.064)	(2.803)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(494)	(821)	(4.133)	(5.171)
Total despesas financeiras	(37.629)	(41.971)	(45.538)	(51.961)
Resultado financeiro líquido	(37.591)	(41.971)	(39.596)	(45.798)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

22. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção

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

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de março de 2025 totaliza R\$ 739.584, sendo R\$ 492.785 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 246.799 com as unidades em estoque (R\$ 766.039 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:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.662.997	1.890.600
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	832.685	996.085
Distratos - receitas estornadas	(29.658)	(31.633)
Total Líquido	803.027	964.452
Receita de vendas apropriar (a-b)	859.970	926.148
(ii) Receita indenização por distrato	820	1.007
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	1.319	1.360
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	4.495	3.010
Ajustes em contas a receber de clientes	1.720	1.772
Receita indenização por distratos	555	1.238
Total	6.770	6.020
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	998.273	1.099.572
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(521.645)	(588.239)
(c) Distratos – custos de construção	16.156	18.009
Total Líquido	(505.489)	(570.230)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	492.784	529.342
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	332.923	320.819
(b) Custos de construção incorridos	(86.125)	(78.167)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	246.798	242.652

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

22. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção--Continuação

(*) 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\$ 415.616 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\$ 463.675.

23. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2024	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	31/03/2025	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	509.079	(907)	(3.363)	21.314	3.869	529.992	

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2024	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	31/03/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	622.929	35.001	(5.694)	(15.361)	26.260	3.869	667.004

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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	
	31/03/2025	31/12/2024
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	18.276	20.276
b) Risco de engenharia e responsabilidade civil	1.340.658	979.109
c) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	200.000	200.000
d) Seguro performance bond (obra)	113.299	114.194
e) Execuções judiciais	4.500	4.500
f) Fiança locatícia	1.886	1.886
Seguros	1.678.620	1.319.965

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2020 e outubro 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 ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica, apesar de atuar em diversas regiões do Brasil.

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

26. Evento subsequente

Em 17 de abril de 2025, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda., o montante total de até R\$ 35.000, sendo a primeira integralização no valor de R\$ 25.000 realizada em abr/25 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.

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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção à na nota explicativa 2.2 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 três meses findo em 31 de março 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 opinião 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 três meses findo em 31 de março 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, 14 de maio 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 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março 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 31 de março de 2025.
- São Paulo, 14 de maio 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 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março 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 31 de março de 2025.
- São Paulo, 14 de maio de 2025.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores