

# 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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	195.330.061
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>195.330.061</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>295</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	944.235	948.018
1.01	Ativo Circulante	838	1.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	68	249
1.01.03	Contas a Receber	770	1.115
1.01.03.01	Clientes	479	35
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	291	1.080
1.02	Ativo Não Circulante	943.397	946.654
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	116.677	135.609
1.02.01.05	Estoques	7.964	7.964
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	7.964
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	75.133	74.981
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	75.133	74.981
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33.580	52.664
1.02.01.10.03	Outros créditos	14.742	14.460
1.02.01.10.04	Contas a receber de alienação de investimentos	18.838	38.204
1.02.02	Investimentos	825.335	809.672
1.02.02.01	Participações Societárias	825.335	809.672
1.02.03	Imobilizado	537	438
1.02.04	Intangível	848	935

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	944.235	948.018
2.01	Passivo Circulante	484.217	771.025
2.01.02	Fornecedores	3.948	3.973
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.922	255.943
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	31.509
2.01.04.02	Debêntures	32.922	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	414.611	484.200
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	389.699	460.933
2.01.05.02	Outros	24.912	23.267
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	8.885	17.420
2.01.05.02.05	Outras obrigações	16.027	5.847
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	32.736	26.909
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	32.736	26.909
2.02	Passivo Não Circulante	536.560	959.497
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	469.690	929.013
2.02.01.02	Debêntures	469.690	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	66.870	30.484
2.02.02.02	Outros	66.870	30.484
2.02.02.02.04	Outras obrigações	66.870	30.484
2.03	Patrimônio Líquido	-76.542	-782.504
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.057.931	1.072.511
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-15
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.057.931	1.057.526
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.565.114	-3.615.802

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.241	-10.143
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.214	-10.107
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-49	-756
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-49	-756
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-139	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.643	720
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.241	-10.143
3.06	Resultado Financeiro	71.438	-47.477
3.06.02	Despesas Financeiras	71.438	-47.477
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-41.971	-47.477
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	113.409	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	77.679	-57.620
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.991	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.688	-57.620
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	50.688	-57.620
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,45	-2,57

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	50.688	-57.620
4.03	Resultado Abrangente do Período	50.688	-57.620

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-80.456	23.883
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.563	-11.395
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	77.679	-57.620
6.01.01.02	Depreciação e amortização	135	0
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	49	756
6.01.01.04	Despesa com Plano de Ações	420	638
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	16.802	45.551
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-9.643	-720
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	-7.513	0
6.01.01.15	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-113.409	0
6.01.01.16	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	23.917	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-68.893	35.278
6.01.02.01	Contas a receber	-443	0
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	507	-7
6.01.02.05	Fornecedores	-25	-70
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-113	3.040
6.01.02.07	Outras obrigações	7.118	1.902
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-71.386	30.413
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-4.551	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.218	-13.974
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-149	0
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-6.069	-13.974
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	86.493	-9.767
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-38.592	-6.485
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-4.746	-3.282
6.03.08	Aumento de capital	129.831	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-181	142
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249	221
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	68	363

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	638	0	0	0	638
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	638	0	0	0	638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.620	0	-57.620
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.620	0	-57.620
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.595	0	-3.089.168	0	-452.569

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.296	-1.633
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.296	-1.633
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.296	-1.633
7.04	Retenções	-323	-756
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-135	-756
7.04.02	Outras	-188	0
7.04.02.01	Amortização de mais valia	-49	0
7.04.02.02	Outras	-139	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.619	-2.389
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.643	720
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.643	720
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.024	-1.669
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.024	-1.669
7.08.01	Pessoal	783	8.474
7.08.01.04	Outros	783	8.474
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	783	8.474
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.991	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-71.438	47.477
7.08.03.01	Juros	-71.438	47.477
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	50.688	-57.620
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.688	-57.620

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.370.333	1.279.172
1.01	Ativo Circulante	518.766	405.030
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.539	3.390
1.01.02	Aplicações Financeiras	244.373	149.023
1.01.03	Contas a Receber	98.528	99.554
1.01.04	Estoques	103.206	93.343
1.01.04.01	Lotes a comercializar	103.206	93.343
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	52.120	59.720
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	18.820	23.998
1.01.08.03	Outros	33.300	35.722
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	33.300	35.722
1.02	Ativo Não Circulante	851.567	874.142
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	318.576	339.803
1.02.01.04	Contas a Receber	66.930	70.858
1.02.01.05	Estoques	180.534	180.636
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	180.534	180.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	71.112	88.309
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	1.213	625
1.02.01.10.06	Outros créditos	51.061	49.480
1.02.01.10.07	Contas a receber de alienação de investimentos	18.838	38.204
1.02.02	Investimentos	24.102	25.232
1.02.02.01	Participações Societárias	24.102	25.232
1.02.03	Imobilizado	8.882	9.013
1.02.04	Intangível	500.007	500.094

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.370.333	1.279.172
2.01	Passivo Circulante	706.434	950.159
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	53.470	56.500
2.01.01.01	Obrigações Sociais	53.470	56.500
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	53.470	56.500
2.01.02	Fornecedores	43.367	48.360
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	38.324	268.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.402	43.672
2.01.04.02	Debêntures	32.922	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	518.845	525.584
2.01.05.02	Outros	518.845	525.584
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	434.250	448.641
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	18.071	21.872
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	7.553	7.507
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	15.100	16.747
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	43.871	30.817
2.01.06	Provisões	873	702
2.01.06.02	Outras Provisões	873	702
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	873	702
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	51.555	50.907
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	51.555	50.907
2.02	Passivo Não Circulante	728.021	1.100.745
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	507.880	929.013
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	38.190	0
2.02.01.02	Debêntures	469.690	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	165.530	119.980
2.02.02.02	Outros	165.530	119.980
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	18.337	21.995
2.02.02.02.05	Outras obrigações	127.229	97.985
2.02.02.02.07	Adiantamento de clientes	19.964	0
2.02.04	Provisões	54.611	51.752
2.02.04.02	Outras Provisões	54.611	51.752
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	54.611	51.752
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-64.122	-771.732
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.057.931	1.072.511
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.057.931	1.057.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.565.114	-3.615.802
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	12.420	10.772

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	108.060	95.136
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-65.536	-63.225
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-65.536	-63.225
3.03	Resultado Bruto	42.524	31.911
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.092	-31.070
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.244	-7.451
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.319	-15.889
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.344	-8.327
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.185	597
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.432	841
3.06	Resultado Financeiro	68.809	-54.658
3.06.01	Receitas Financeiras	6.038	5.167
3.06.02	Despesas Financeiras	62.771	-59.825
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-50.638	-59.825
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	113.409	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	84.241	-53.817
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.937	-3.621
3.08.01	Corrente	-4.946	-3.621
3.08.02	Diferido	-26.991	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	52.304	-57.438
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	52.304	-57.438
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.688	-57.620
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.616	182
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,45	-2,57

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	52.304	-57.438
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	52.304	-57.438
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.688	-57.620
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.616	182

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.419	12.482
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	11.035	-24.008
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	84.241	-53.817
6.01.01.02	Depreciação e amortização	367	420
6.01.01.03	Amortização de mais valia	41	116
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	338	-3.708
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	11.598	42.956
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-1.166	-15.545
6.01.01.07	Provisão para garantia	-226	2.441
6.01.01.08	Despesa com plano de ações	420	638
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	3.313	3.721
6.01.01.11	Provisão para gastos com escrituração	-276	-614
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	1.185	-597
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	-10.196	0
6.01.01.15	Provisão para perda na realização de estoques	0	-6
6.01.01.16	Baixas de imobilizado	0	-13
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-113.409	0
6.01.01.18	Caixa gerado de atividades operacionais de operação disponível para venda	10.888	0
6.01.01.19	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	23.917	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.454	36.490
6.01.02.01	Contas a receber	5.617	20.080
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-9.596	-26.660
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	841	-935
6.01.02.04	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	5.573	56.602
6.01.02.05	Fornecedores	-4.993	-8.051
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.408	-1.545
6.01.02.07	Outras obrigações	-8.440	-243
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-542	863
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.771	-3.621
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-4.551	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.712	24.712
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-148	0
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-262.719	-134.027
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	173.210	155.708
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-55	0
6.02.05	Dividendos recebidos	0	3.031
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	112.280	-39.813
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	43.825	0
6.03.02	Cessão de direito creditório	-5.305	-30.046
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-50.592	-6.485
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-5.479	-3.282
6.03.06	Aumento de capital	129.831	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.149	-2.619
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.390	7.767
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.539	5.148

**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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(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	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	638	0	0	0	638	1.326	1.964
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	638	0	0	0	638	0	638
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	1.326	1.326
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.620	0	-57.620	-182	-57.802
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.620	0	-57.620	-182	-57.802
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.055.595	0	-3.089.168	0	-452.569	4.267	-448.302

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	112.479	97.900
7.01.02	Outras Receitas	112.479	97.900
7.01.02.01	Venda de lotes	110.650	75.141
7.01.02.02	Provisão para distratos	79	22.346
7.01.02.03	Prestação de serviços	1.750	413
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-79.099	-73.897
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.573	-5.476
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-2.746	0
7.02.04	Outros	-71.780	-68.421
7.02.04.01	Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes	-71.780	-68.421
7.03	Valor Adicionado Bruto	33.380	24.003
7.04	Retenções	-4.965	-8.747
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-367	-420
7.04.02	Outras	-4.598	-8.327
7.04.02.01	Outras	-1.285	-4.606
7.04.02.02	Provisão para Demandas Judiciais	-3.313	-3.721
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	28.415	15.256
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.853	5.764
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.185	597
7.06.02	Receitas Financeiras	6.038	5.167
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.268	21.020
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.268	21.020
7.08.01	Pessoal	7.379	12.248
7.08.01.04	Outros	7.379	12.248
7.08.01.04.01	Pessoal e encargos	7.379	12.248
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	36.356	6.385
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-62.771	59.825
7.08.03.01	Juros	-62.771	59.825
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	52.304	-57.438
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.688	-57.620
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.616	182

## Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O Ano de 2024 se inicia com a conclusão do processo de aumento de capital de R\$ 685 milhões e alongamento da dívida remanescente de R\$ 498 milhões para prazo de 10 anos com 3 anos de carência total, sendo essa mais uma importante etapa no processo de reestruturação da companhia.

Além disso, implementamos medidas adicionais para aprimorar a eficiência operacional da Companhia. Isso envolve uma readequação da estrutura operacional e uma revisão completa de nossos processos internos. Essas revisões contínuas são essenciais para otimizar nossas operações e assegurar que estejamos firmemente preparados para enfrentar os desafios futuros.

Ao longo do primeiro trimestre a Companhia não realizou lançamentos, as vendas de estoque foram de R\$ 90 milhões no % AVLL, sendo 6% superior ao mesmo período do ano anterior. Como não ocorreram lançamentos no período, as vendas totais apresentaram redução 27%.

A receita líquida atingiu R\$108 milhões ante R\$95 milhões em 1T23 e um Lucro Bruto<sup>1</sup> de R\$ 43milhões versus R\$ 32milhões no mesmo período de 2023. A margem bruta<sup>2</sup>, por sua vez, apresentou um aumento de 5p.p., atingindo o patamar de 39% versus 34% em 1T23

Entregamos dois empreendimentos no período, sendo um em Guarapari – ES (Alphaville Guarapari Residencial 3), com 58 lotes e outro em Ponta Grossa – PR (Jardim Alpha Ponta Grossa), com 449 lotes.

Dando continuidade ao compromisso com a eficiência operacional, a Companhia apresentou uma redução de 25% em despesas administrativas versus 1T23 e alcançou um EBITDA de R\$ 16milhões no 1T24 versus R\$2 milhões no 1T23.

Finalizamos o trimestre com uma receita REF de R\$1,1 bilhão com uma margem REF de 44% e um VGV em estoque de R\$968 milhões, o que nos garante uma receita potencial a reconhecer de R\$2,1 bilhões.

Do ponto de vista da liquidez, no último trimestre, conseguimos reduzir nosso endividamento líquido em mais de 78%, alcançando um total de R\$172 milhões, com 99% desse montante bruto agora direcionado para o longo prazo. Adicionalmente, concluímos o trimestre com uma carteira de recebíveis totalizando R\$894 milhões e uma posição de caixa de R\$ 265 milhões.

A entrega deste resultado é um sinal claro de que estamos no caminho certo, estamos cientes dos importantes desafios que estão por vir, mas estamos empenhados, de grau a de grau, em melhorar o resultado e reestruturar por completo a companhia.

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

### **Cláusula compromissória**

---

1 e 2 Desconsidera juros capitalizados e Mais valia da linha de custos (ajuste totaliza R\$ 49 mil no 1T24 e R\$ 459 mil no 1T23);

## **Comentário do Desempenho**

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 Demonstrações Financeiras no primeiro trimestre de 2024. 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

31 de março de 2024

*(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 na 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 11, 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 (Legado) 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:

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(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*

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

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

*(ii) Alienações de investimentos não estratégicos - Legado*

Seguindo a estratégia descrita na Nota Explicativa 1.b.i, a Companhia concluiu a alienação integral do controle da holding AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual possui participação em 36 SPEs (“Legado”) 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 AVLL 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 AVLL, 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.

Por fim, levando em consideração o objetivo e a intenção da Companhia em relação a alienação do Legado remanescente, que engloba a subsidiária integral Cauaxi e suas controladas aliado as propostas que vem recebendo, os ativos e passivos relacionados a determinados empreendimentos da Cauaxi foram devidamente reclassificados em suas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para ativo e passivo não circulante mantido para venda. Maiores informações sobre a conclusão da venda da ALE e suas controladas e dos planos e andamento do processo de venda da Cauaxi e suas controladas, estão descritos nas Notas Explicativas 7.e e 7.f.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(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**(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;
- 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. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia concluiu a renegociação das Debentures de 1ª emissão, passando o saldo remanescente de R\$ 498.183 a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal e um custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, consequentemente, na data da conclusão da operação foi apurado um ganho de R\$ 78.003, oriundo do ajuste a valor justo, líquidos dos impactos tributários diferidos.

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 é 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 o (iv) aporte de capital em recursos equivalentes de caixa para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(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**(iv) Situação financeira e posição de liquidez da Companhia – Continuidade operacional*

Em 31 de março de 2024, a Companhia incorreu em um lucro líquido de R\$ 50.688 (prejuízo de R\$ (57.620) em 31 de março de 2023), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.565.114 (R\$ 3.615.802 em 31 de dezembro de 2023), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 187.668 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 545.129), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 64.122 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 771.732), sendo sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia descritos nos itens i, ii e iii.

Essa situação implica na necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. Adicionalmente, o excesso do passivo circulante no consolidado é significativamente oriundo do saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes 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”.

Considerando a “Reestruturação operacional, financeira e de capital” mencionada na Nota explicativa 1.b, a Administração entende que a geração de fluxo de caixa operacional e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, 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 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - 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 NBC TG 47 (IFRS 15).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação****2.1. Declaração de conformidade**

Como não existe diferença entre o Patrimônio Líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas controladores, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o Patrimônio Líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações intermediárias.

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 2023, na Nota Explicativa 2.4. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023 encontram-se disponíveis no website [ri.alphaville.com.br](http://ri.alphaville.com.br).

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.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação****2.2. Base de elaboração****a) Informações financeiras intermediárias consolidadas**

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A (“ADI”) controladora das sociedades de propósito específico (“SPEs”) dos empreendimentos lançados a partir de 2019 e 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) direto 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 sobre o patrimônio líquido das controladas.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, as informações financeiras consolidadas incluem 100% das informações financeiras consolidadas da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“ADI”), ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”) e Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alpha Casas”).

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

**3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas**

Na avaliação da Diretoria não houve alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 3 das informações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, na avaliação da Diretoria não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na avaliação da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas informações trimestrais em 31 março de 2024.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	<b>68</b>	249	<b>20.539</b>	3.390
	<b>68</b>	249	<b>20.539</b>	3.390

**4.2. Aplicações financeiras**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	<b>244.123</b>	147.266
Créditos restritos (ii)	<b>250</b>	1.757
	<b>244.373</b>	149.023

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 98% a 100% (98% a 100% no exercício de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) Refere-se a valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.4.2 (ii) nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 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.

**5. Contas a receber e outros créditos****5.1 Contas a receber**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de lotes	<b>184.782</b>	190.399
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(6.802)</b>	(6.464)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<b>(12.522)</b>	(13.523)
	<b>165.458</b>	170.412
Circulante	<b>98.528</b>	99.554
Não circulante	<b>66.930</b>	70.858

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.1. Contas a receber--Continuação**

As parcelas do circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

<b>Vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	<b>5.101</b>	3.639
De 91 até 180 dias	<b>917</b>	560
Acima de 180 dias	<b>3.420</b>	2.822
Total vencidas	<b>9.438</b>	7.021
<b>A vencer:</b>		
2024	<b>96.127</b>	102.203
2025	<b>43.077</b>	45.376
2026	<b>20.013</b>	19.706
2027	<b>7.714</b>	6.940
2028	<b>3.302</b>	3.387
2029	<b>2.310</b>	2.640
2030 em diante	<b>2.801</b>	3.126
<b>Total a vencer</b>	<b>175.344</b>	183.378
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<b>184.782</b>	190.399
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(6.802)</b>	(6.464)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<b>(12.522)</b>	(13.523)
<b>Total Geral</b>	<b>165.458</b>	170.412

O saldo de contas a receber das unidades imobiliárias (lotes vendidos e ainda não concluídos) não está totalmente refletido nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na Nota 24.

Os valores recebidos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período são registrados como adiantamento de clientes e estão apresentados na Nota 12.

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 "Venda de lotes – Receita operacional líquida – Nota 20, uma vez que faz parte da operação da Companhia financiar seus clientes.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.1. Contas a receber--Continuação**

Em 31 de março de 2024, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Venda de lotes – Receita operacional líquida – (Nota 20) foi R\$ 338 (R\$ 3.708 em 31 de março de 2023). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,22% em 31 de março de 2024 (9,08% em 31 de dezembro de 2023), líquida do índice de atualização monetária.

**Provisões para risco de crédito**

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, que nesse ano apresentam uma melhora nos percentuais devido a venda de parte legado (Nota 7.e) além do incremento de vendas com alienação fiduciária, conforme demonstrado a seguir:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) “a vencer” 0,1% (0,4% em 31 de dezembro de 2023);
- b) “vencidos até 90 dias” 0,5% (0,7% em 31 de dezembro de 2023);
- c) “vencidos entre 91 e 180 dias” 0,4% (1,3% em 31 de dezembro de 2023);
- d) “vencidos entre 181 e 360 dias” 7,1% (13,4% em 31 de dezembro de 2023).

Nas provisões para distratos:

- a) “vencidos acima de 360 dias” 83,8% em 31 de março de 2024 (84,7% em 31 de dezembro de 2023)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**5. Contas a receber e outros créditos--Continuação****5.1. Contas a receber--Continuação****Provisões para risco de crédito--Continuação**

Durante o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos está sumarizada a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	Provisão para distratos e risco de crédito (NE 5.1)	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233
Adições	(25.662)	13.991
Reversões	72.920	(30.984)
Baixa SPE's vendidas	148.968	(90.721)
Baixa SPE's disponíveis para venda	35.093	(18.582)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(13.523)	5.937
Adições	<b>(4.588)</b>	<b>2.322</b>
Reversões	<b>5.841</b>	<b>(1.964)</b>
Baixa SPE's disponíveis para venda	<b>(252)</b>	<b>(193)</b>
Saldo em 31 de março de 2024	<b>(12.522)</b>	<b>6.102</b>

**5.1.1. 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 na rubrica "Obrigações por cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo estão coobrigados.

Foi constituído em 06 de fevereiro de 2020, um Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), Nota 5.2 (c), ao qual a Companhia utiliza desde então 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 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**5. Contas a receber e outros créditos—Continuação****5.1.1. Obrigações com cessões de direitos creditórios--Continuação**

Saldo das operações	Consolidado			
	Ano início da operação	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	31/03/2024
2016	60.263	45.690	<b>122</b>	121
2017	66.181	47.814	<b>720</b>	882
2019	47.575	40.678	<b>1.700</b>	1.721
2020	429.964	305.701	<b>24.927</b>	28.165
2022	42.901	36.684	<b>5.968</b>	7.853
<b>Total de Créditos cedidos</b>			<b>33.437</b>	38.742
Circulante			<b>15.100</b>	16.747
Não circulante			<b>18.337</b>	21.995

Nas operações acima, 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 securitizador. A Companhia é contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

**5.2. Outros ativos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Crédito com parceiros nos empreendimentos (i)	-	-	<b>32.839</b>	34.035
Despesas e juros apropriar	-	-	<b>6.509</b>	6.282
Quotas de fundo de investimento imobiliário (ii)	<b>14.060</b>	13.779	<b>14.061</b>	13.779
Depósito judicial	<b>694</b>	682	<b>790</b>	777
Créditos de impostos (iii)	<b>268</b>	981	<b>26.343</b>	25.885
Outros créditos (iv)	<b>11</b>	98	<b>3.819</b>	4.444
	<b>15.033</b>	15.540	<b>84.361</b>	85.202
Circulante	<b>291</b>	1.080	<b>33.300</b>	35.722
Não circulante	<b>14.742</b>	14.460	<b>51.061</b>	49.480

- (i) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos, preponderantemente referente a adiantamentos a ser reembolsados após o lançamento dos respectivos empreendimentos, conforme contrato de parceria imobiliária.
- (ii) Quotas subordinadas do AUSA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) sujeitas a risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da ex- controlada "ALE" para a Companhia.
- (iii) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação pelo lucro presumido.
- (iv) Refere-se a adiantamentos a fornecedores e créditos diversos.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**6. Lotes a comercializar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Terrenos e projetos a desenvolver	<b>7.964</b>	7.964	<b>121.489</b>	120.245
Lotes em desenvolvimento	-	-	<b>67.129</b>	62.132
Lotes concluídos	-	-	<b>9.918</b>	6.514
Mais valia por investimento de coligadas (Nota 7.d)	-	-	<b>79.102</b>	79.151
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5.1)	-	-	<b>6.102</b>	5.937
	<b>7.964</b>	7.964	<b>283.740</b>	273.979
Circulante	-	-	<b>103.206</b>	93.343
Não circulante	<b>7.964</b>	7.964	<b>180.534</b>	180.636

A segregação dos projetos em desenvolvimento e as mais valias correspondentes, entre circulante e não circulante, se dá pelo plano de lançamentos, onde aqueles que tem previsão de lançamento após 12 meses estão no não circulante. As unidades imobiliárias lotes em desenvolvimento e concluídos, se encontram no circulante.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7. Investimentos em participações societárias--Continuação

a) Participações societárias

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado				
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial		
			31/12/2023	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024
<b>Investidas diretas/indiretas</b>											
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	148.506	133.611	14.896	11.076	-	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	89.404	88.697	(5.120)	(3.385)	-	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	6.148	6.038	(133)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	10.476	10.750	(130)	290	
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.188	4.103	(3)	(19)	
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.323	4.242	82	50	
Ágio na aquisição de empreendimentos. em SPEs			937.891	937.891	-	-	-	-	-	-	
Amortização de ágio em empreendimentos em SPEs			(356.614)	(356.565)	-	-	-	-	-	-	
Mais valia por investimento de coligadas			-	-	-	-	3.016	3.016	-	-	
Outros(as) - (i)			-	-	-	-	2.099	3.121	(1.134)	276	
<b>Total investimentos</b>			<b>825.335</b>	<b>809.672</b>	<b>9.643</b>	<b>7.691</b>	<b>24.102</b>	<b>25.232</b>	<b>(1.185)</b>	<b>597</b>	
<b>Provisão para perda no investimento</b>											
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	-	-	(6.259)	-	-	-	-	
Outros(as) - (i)			-	-	-	(712)	-	-	-	-	
<b>Total investimentos</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.971)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
			<b>825.335</b>	<b>809.672</b>	<b>9.643</b>	<b>720</b>	<b>24.102</b>	<b>25.232</b>	<b>(1.185)</b>	<b>597</b>	

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 3.000.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
31 de março de 2024  
(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	432.254	424.034	283.748	290.423	148.506	133.611	14.896	11.074
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	187.407	190.265	130.739	128.477	56.668	61.788	(5.120)	(3.385)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	8.440	8.083	2.292	2.045	6.148	6.038	(133)	(712)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	28.671	30.232	2.480	3.356	26.191	26.876	(326)	726
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.882	16.867	131	455	16.751	16.412	(12)	77
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	16.235	15.899	7.134	6.969	9.101	8.930	172	(105)
<b>Total investimentos</b>			<b>689.889</b>	<b>685.380</b>	<b>426.524</b>	<b>431.725</b>	<b>263.365</b>	<b>253.655</b>	<b>9.477</b>	<b>7.731</b>

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Provisão para perda no investimento</b>										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE")	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	(6.259)
<b>Total investimentos</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.259)</b>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
 Continuação  
 31 de março de 2024  
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****c) Informações das principais investidas**

	"ADI"		"Cauaxi"		"Alpha Casas"	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixas e equivalente de caixa	19.994	88	995	820	-	-
Ativo circulante	25.904	4.264	1.205	1.088	-	1
Ativo não circulante	406.350	419.770	186.202	189.177	8.440	8.082
Passivo circulante (i)	252.062	287.007	81.048	81.699	2.292	2.045
Passivo não circulante (i)	31.686	3.416	49.691	46.778	-	-
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Receita líquida	1.921	-	-	-	-	-
Despesas operacionais	(3.189)	(3.445)	49	(531)	-	(39)
Depreciação e amortização	(139)	(105)	-	-	-	-
Resultado financeiro	(2.601)	(1.138)	20	3	(1)	(2)
Resultado operação continuada	14.896	11.074	(5.120)	(3.385)	(133)	(712)

- (i) Os ativos de curto prazo não são equivalentes a seu passivo circulante, entretanto, a investida não apresenta incerteza relevante acerca de sua capacidade de operação em um futuro previsível e pagamento de obrigações conforme planejado, dado que a controladora Alphaville S.A. possui ações planejadas, conforme descritas na Nota Explicativa 2.2, para realizar aportes necessários para continuidade das atividades da investida.

**d) Movimentação dos investimentos e provisão para perda no investimento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo anterior</b>	<b>809.672</b>	(161.920)	<b>25.232</b>	23.836
Equivalência patrimonial	<b>9.643</b>	(43.608)	<b>(1.185)</b>	7.456
Aumento de capital e AFAC	<b>242</b>	18.429	-	-
Transferência de quotas	-	267.719	-	-
Transferência dívida e outros	-	751.426	-	-
Baixa de investimento "ALE"	-	15.410	-	-
Dividendos recebidos	-	(47.999)	-	(4.028)
Amortização/baixa da mais valia	<b>(49)</b>	(16.694)	-	3.800
Parcela investimento destinado a venda	<b>2.746</b>	22.432	-	-
Outros investimentos	<b>3.081</b>	4.477	<b>55</b>	(5.832)
<b>Saldo final</b>	<b>825.335</b>	809.672	<b>24.102</b>	25.232

**e) Ágio na aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")**

Em 2013, no momento da aquisição da "ALE", foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura, na marca "Alphaville" e na mais valia de ativos, os quais foram transferidos para as controladas "ADI" e "Cauaxi", reconhecido na controladora na rubrica de investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

O ágio 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:

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****e) Aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")--Continuação**

Mais valia	31/03/2024			31/12/2023		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Estoques (*)	326.946	(247.844)	79.102	326.946	(247.795)	79.151
Mais valia por investimento de coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9.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	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	<b>937.891</b>	<b>(356.614)</b>	<b>581.277</b>	<b>937.891</b>	<b>(356.565)</b>	<b>581.326</b>

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

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

(\*\*) 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 do ágio sobre o investimento foi registrada tendo como suporte base a emissão do estudo de determinação da realização pelos ativos correspondentes, preparado por avaliador independente.

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis. Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia não identificou perdas futuras de realização (Nota 9.b).

**f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado**

Como parte dos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a Companhia possa concentrar seu foco nos novos lançamentos que estão dentro de um modelo de negócio mais eficiente e rentável, a Companhia segue com o processo de venda de ações de determinadas investidas do Legado.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado--Continuação**

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia, a BPS Capital Participações Societárias S.A. ("BPS"), e outras partes celebraram o Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, aditado em 1º. de dezembro, 20 de dezembro de 2022, 31 de janeiro e 17 de fevereiro de 2023 ("Contrato"), mediante o qual estabeleceram os termos e condições para 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").

A conclusão da transação ocorreu em 5 de abril de 2023 com o cumprimento de condições precedentes, sendo que a Companhia considerou as informações contábeis e financeiras de 31 de março de 2023 referente as empresas vendidas para fins do registro do resultado e baixa dos investimentos.

O Fundo Flama adquiriu o controle integral 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.

A totalidade dos ativos e passivos da "ALE" e suas controladas serão controlados e geridos pelo Fundo Flama. O resultado financeiro líquido da parcela de ativos e passivos da "ALE" cedidos à Companhia pela Flama no escopo da operação será transferida para a Companhia, assim como eventuais aportes que se façam necessários para a realização destes ativos e passivos cedidos.

Adicionalmente, como parte da transação, o Fundo Flama recebeu 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Alphaville S.A., 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 17.5.

**i) Contas a receber de alienação de investimentos**

Conforme mencionado acima (Nota 7.f), a Companhia fará jus ao resultado financeiro (positivo ou negativo) decorrente de determinadas superveniências ativas e passivas previstas na transação. Segue a movimentação do período:

	<b>Controladora</b>
Contas a receber de alienação de investimentos em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda	(123.357)
Contas a receber de alienação de investimentos em 31 de dezembro de 2023	<b>38.204</b>
Aportes líquidos	4.551
Provisão para perda	(23.917)
Contas a receber de alienação de investimentos em 31 de março de 2024	<b>18.838</b>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação**g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda

Dando continuidade aos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a AVLL possa concentrar seu foco nos novos lançamentos, a Companhia deu mais um passo nesse processo. Em 27 de julho de 2023, em Reunião de Conselho da Administração, a diretoria da Companhia obteve autorização para seguir com as auditorias necessárias referente propostas recebidas, sob a intermediação de assessores externos junto a investidores interessados, para alienação de 22 investidas do Legado que estão abaixo da controlada "Cauaxi".

Os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Ativos e passivos destinados a venda" conforme abaixo:

i) Ativos e passivos reclassificados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Contas a receber	-	-	(4.157)	(19.629)
Provisão para distratos contas a receber	-	-	8.622	15.152
Lotes a comercializar	-	-	(28.287)	(27.726)
Demais contas a receber	-	-	(5.842)	(5.567)
<b>Não circulante</b>				
Contas a receber	-	-	(34.401)	(24.728)
Provisão para distratos contas a receber	-	-	26.197	19.941
Outros créditos	-	-	(2.333)	(3.165)
Investimentos em participações societárias	-	-	(466)	(123)
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Fornecedores	-	-	(10.848)	(10.154)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	-	(6.463)	(6.698)
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	-	-	(3.231)	(3.395)
Outras obrigações	-	-	(18.160)	(18.566)
Passivos sobre ativos destinados a venda	32.736	26.909	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	(2.666)	(627)
<b>Não circulante</b>				
Provisão para demandas judiciais	-	-	(9.477)	(10.660)
Outras obrigações	-	-	(710)	(807)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda--Continuação**

(\*) Composição dos ativos de operações destinadas a venda no consolidado:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativos reclassificados	40.667	45.845
Provisão para perda sobre as operações destinadas a venda	(21.847)	(21.847)
Ativos de operações destinadas a venda	18.820	23.998

**ii) Resultado das operações destinadas a venda**

	<u>31/03/2024</u>
<b>Demonstração do resultado</b>	
Receita operacional líquida	37
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(733)
(Despesas) receitas operacionais	
Despesas com vendas	194
Despesas gerais e administrativas	28
Outras (despesas) receitas operacionais	2.071
Despesas financeiras	1.323
Receitas financeiras	(125)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(49)
<b>Resultado líquido das operações destinadas a venda</b>	<u>2.746</u>

**8. Imobilizado**

A movimentação dos itens de imobilizado do período findo em 31 de março de 2024 está sumarizada a seguir:

Descrição	<u>Controladora</u>		
	<u>31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2024</u>
<b>Custo</b>			
<i>Hardwares</i>	477	148	625
Móveis e utensílios	4	-	4
Máquinas e equipamentos	73	-	73
Direito de uso de <i>hardware</i>	440	-	440
	<u>994</u>	<u>148</u>	<u>1.142</u>
<b>Depreciação acumulada</b>			
<i>Hardwares</i>	(78)	(38)	(116)
Móveis e utensílios	(4)	-	(4)
Máquinas e equipamentos	(34)	(11)	(45)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(440)	-	(440)
<b>Total da depreciação</b>	<u>(556)</u>	<u>(49)</u>	<u>(605)</u>
<b>Total imobilizado</b>	<u>438</u>	<u>99</u>	<u>537</u>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**8. Imobilizado--Continuação**

Descrição	Consolidado		
	31/12/2023	Adições	31/03/2024
<b>Custo</b>			
<i>Hardwares</i>	516	149	665
Veículos	151	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	561	-	561
Móveis e utensílios	4	-	4
Máquinas e equipamentos	107	-	107
Direito de uso de ativo	2.136	-	2.136
Direito de uso de <i>hardware</i>	441	-	441
Imóveis e Instalações	7.555	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	20
	<u>11.491</u>	<u>149</u>	<u>11.640</u>
<b>Depreciação acumulada</b>			
<i>Hardwares</i>	(83)	(39)	(122)
Veículos	(151)	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(96)	(28)	(124)
Móveis e utensílios	(4)	-	(4)
Máquinas e equipamentos	(35)	(13)	(48)
Direito de uso de ativo	(528)	(107)	(635)
Direito de uso de <i>hardware</i>	(440)	-	(440)
Imóveis e Instalações	(1.141)	(93)	(1.234)
<b>Total da depreciação</b>	<u>(2.478)</u>	<u>(280)</u>	<u>(2.758)</u>
<b>Total imobilizado</b>	<u>9.013</u>	<u>(131)</u>	<u>8.882</u>

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Taxa média anual	
	Vida útil	de depreciação - %
<i>Hardwares</i>	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	5 anos	20
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso de ativo	5 anos	20
Imóveis e Instalações	25 anos	4
Direito de uso de <i>hardware</i>	2 anos	50

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**9. Intangível**

A movimentação dos itens de intangível nos exercícios findos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Software - (a)	848	935	848	935
Outros intangíveis - (b)	-	-	499.159	499.159
Total	848	935	500.007	500.094

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível nos exercícios findos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2023	Adições	Amortização	31/03/2024
<b>Controladora e Consolidado</b>				
Software – Custo	1.357	-	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)	-	(87)	(509)
	935	-	(87)	848

	31/12/2022	Adições	Amortização	31/12/2023
<b>Controladora e Consolidado</b>				
Software – Custo	58.454	(57.098)	-	1.356
Software - Amortização (i)	(57.097)	57.098	(422)	(421)
	1.357	-	(422)	935

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

b) Alocação de ágio por mais valia

O processo de alocação do ágio foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos e a marca “Alphaville”, preparado por avaliador independente, referente a aquisição originária da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), esses ativos estão atualmente distribuídos entre as controladas “ADI” e “Cauaxi”. A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*).

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado				
	31/12/2022	Amortização	31/12/2023	Amortização	31/03/2024
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Ágio por expectativa de rentabilidade futura	79.159	-	79.159	-	79.159
	499.159	-	499.159	-	499.159

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**9. Intangível--Continuação****b) Alocação de ágio por mais valia--Continuação**

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável, utilizando como metodologia avaliação patrimonial a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado no mercado de ações. Em 31 de março de 2024 concluiu-se que não há indicativo de perda por valor recuperável, ou seja, todos os seus ativos incluindo a marca e o ágio não possuem indicativos de *impairment*.

**Teste de redução ao valor recuperável para UGCs (Unidade Geradora de Caixa) contendo ágio**

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio e a marca registrada foram alocados às UGCs do Grupo (divisões operacionais) como segue:

	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
"ADI" e "Cauaxi" ("ALE" em 2022)	499.159	499.159

O valor recuperável dessa UGC foi baseado tanto em 31 de março de 2024 quanto em 31 de dezembro de 2023 pelo valor de mercado da ação nessas datas respectivamente.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 386.049 em 31 de março de 2024 (R\$ 422.129 em 31 de dezembro de 2023) pelo método de avaliação patrimonial a valor de mercado de ações.

**10. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
NC 12	mar/24	CDI + 8,5%	-	14.979	-	14.979
CCB 13	jan/24	SELIC + 7,17%	-	15.238	-	15.238
NC 14	jan/24	CDI + 8,5%	-	1.295	-	1.295
CCB 15	jan/24	SELIC + 7,31%	-	-	-	12.163
CRI 1	mar/27	CDI + 4,5 %	-	-	<b>10.006</b>	-
CCB 16	mar/27	SELIC + 7,96%	-	-	<b>20.033</b>	-
CCB 17	jan/27	CDI + 6,56%	-	-	<b>13.853</b>	-
(-) Custo de transação			-	(3)	<b>(300)</b>	(3)
			-	31.509	<b>43.592</b>	43.672
Parcela circulante			-	31.509	<b>5.402</b>	43.672
Parcela não circulante			-	-	<b>38.190</b>	-

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia efetuou pagamentos na Controladora no montante total de R\$ 32.727, sendo R\$ 30.345 referente ao principal e R\$ 2.382 e, no Consolidado, efetuou pagamentos no montante de R\$ 45.459, sendo R\$ 42.345 referente ao principal e R\$ 3.114 referente aos juros.

Em 26 de janeiro de 2024, a Companhia captou através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), o montante de R\$ 13.825, através Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 1 (um) ano do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.

Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000, sendo a primeira liberação no valor de R\$ 10.000, com pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final. Com a finalidade de financiamento da construção do empreendimento Dom Pedro Casas, através da Reserva Alpha Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 22 de março de 2024, a Companhia captou através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), o montante de R\$ 20.000, através Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 6 (seis) meses do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	-	31.509	<b>1.986</b>	43.672
2025	-	-	<b>14.347</b>	-
2026	-	-	<b>14.715</b>	-
2027 em diante	-	-	<b>12.544</b>	-
Total	-	31.509	<b>43.592</b>	87.344

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**11. Debêntures**

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Primeira emissão – primeira série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	-	94.573	-	94.573
Primeira emissão – segunda série – Investidora (i)	60.874	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	-	94.009	-	94.009
Primeira emissão (ii)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	<b>511.381</b>	848.268	<b>511.381</b>	848.268
Quarta emissão	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	<b>14.074</b>	18.147	<b>14.074</b>	18.147
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	<b>95.556</b>	98.450	<b>95.556</b>	98.450
(-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii)				<b>(113.409)</b>	-	<b>(113.409)</b>	-
(-) Custo de Transação				<b>(4.990)</b>	-	<b>(4.990)</b>	-
				<b>502.612</b>	1.153.447	<b>502.612</b>	1.153.447
Parcela circulante				<b>32.922</b>	224.434	<b>32.922</b>	224.434
Parcela não circulante				<b>469.690</b>	929.013	<b>469.690</b>	929.013

- (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: 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia (“Fundo Falcon”) da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324.
- (ii) 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 (Nota 23).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
 Continuação  
 31 de março de 2024  
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**11. 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	27.784	224.434	27.784	224.434
2025	21.459	21.170	21.459	21.170
2026	39.861	44.499	39.861	44.499
2027 em diante	413.508	863.344	413.508	863.344
	<b>502.612</b>	<b>1.153.447</b>	<b>502.612</b>	<b>1.153.447</b>

No período findo em 31 de março de 2024, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Controladora			Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Quarta emissão (ii)	4.040	647	4.687	4.040	647	4.687
Oitava Emissão (vi)	4.207	1.717	5.924	4.207	1.718	5.925
	<b>8.247</b>	<b>2.364</b>	<b>10.611</b>	<b>8.247</b>	<b>2.365</b>	<b>10.612</b>

**12. Adiantamentos de clientes**

A rubrica adiantamentos de clientes representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota 24 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas, não representando desembolso financeiro.

**13. 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 e de parceria imobiliária.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**14. Provisões para demandas judiciais e compromissos****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, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, 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 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sumarizadas a seguir:

<b>Consolidado</b>	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	142.747	1.744	4.684	149.175
Baixa provisão das vendas das SPE's	(102.501)	(1.464)	(4.125)	(108.090)
Baixa provisão disponível para venda	(27.838)	(560)	(137)	(28.535)
Baixa provisão SPE vendida	(9.375)	-	-	(9.375)
Complemento de provisão (Nota 22)	51.775	2.952	103	54.830
Pagamento ou realização de provisão	(5.280)	-	(271)	(5.551)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>49.528</b>	<b>2.672</b>	<b>254</b>	<b>52.454</b>
Complemento de provisão (Nota 22)	<b>3.024</b>	<b>106</b>	<b>183</b>	<b>3.313</b>
Pagamento ou realização de provisão	<b>(272)</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>	<b>(283)</b>
<b>Saldo em 31 de março de 2024</b>	<b>52.280</b>	<b>2.778</b>	<b>426</b>	<b>55.484</b>
Parcela circulante	<b>873</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>873</b>
Parcela não circulante	<b>51.407</b>	<b>2.778</b>	<b>426</b>	<b>54.611</b>

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de março de 2024, corresponde a R\$ 694 e R\$ 790 (R\$ 682 e R\$ 777 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante (Nota 5.2).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**14. Provisões para demandas judiciais e compromissos--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:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Processos cíveis	7.275	4.771
Processos tributários	8.651	18.378
Processos trabalhistas	251	323
Processos ambientais	12	12
	<u>16.189</u>	<u>23.484</u>

**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.

**c) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

O Grupo assume o compromisso contratual de concluir o empreendimento no das unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Conforme mencionado na Nota 24, o custo orçado para a conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de março de 2024 totaliza R\$ 1.133.791, sendo R\$ 646.898 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 486.893 com as unidades em estoque.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**14. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação****d) Compromissos**

O Grupo mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

- Contratos de parceria imobiliária com os proprietários de terrenos, que poderão ser parceiros e/ou sócios nos empreendimentos (Nota 19.1 (a));
- Compromisso com fornecedores e terceiros contratados para a execução dos serviços atrelados a operação da Companhia.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de março de 2024.

**15. Imposto de renda e contribuição social****a) Imposto de renda e contribuição social corrente**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	77.679	(57.620)	84.241	(53.817)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	(26.411)	19.591	(28.642)	18.298
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.572)	(428)
Plano de ações	(143)	(217)	(143)	(217)
Resultado com equivalência	3.279	244	(403)	203
Despesas não dedutíveis e outras	(1.390)	-	(1.390)	(38)
Créditos tributários não reconhecidos	(2.326)	(19.618)	1.213	(21.439)
Total	(26.991)	-	(31.937)	(3.621)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(4.946)	(3.621)
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	(26.991)	-	(26.991)	-
Alíquota efetiva	34,7%	0,0%	37,9%	-6,7%

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização em um futuro próximo nas empresas tributadas pelo de lucro real, uma vez que são *holdings* ou *sub-holdings* sendo que as atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido. O Imposto de renda diferido passivo foi reconhecido sobre o ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão (Nota 11) e está líquido da compensação de 30% de prejuízo fiscal.

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 446.327 (R\$ 407.967 em 2023).

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**16. Outras obrigações**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Impostos de renda diferidos	26.991	-	26.991	-
Impostos a pagar	8.412	7.503	41.573	44.156
Aquisição de participações societárias	22.717	22.981	23.409	23.362
Obrigações com investidores	-	-	21.352	20.677
Provisão para garantia	-	-	10.135	11.272
Distratos a pagar (i)	-	-	9.031	8.835
Arrendamento mercantil, líquido (ii)	25	44	1.824	2.008
Gastos com reestruturação da dívida (iii)	18.950	-	18.950	-
Provisão gastos com escrituração (iv)	-	-	2.503	2.779
Obrigações com compra de imóveis	-	-	3.549	3.733
Outras contas a pagar	5.802	5.803	11.783	11.980
<b>Total outras obrigações</b>	<b>82.897</b>	<b>36.331</b>	<b>171.100</b>	<b>128.802</b>
Circulante	16.027	5.847	43.871	30.817
Não circulante	66.870	30.484	127.229	97.985

- (i) Refere-se a valores a devolver a clientes por contratos distratados efetivos a serem pagos em parcelas mensais fixas, conforme a característica de cada contrato e legislação específica.
- (ii) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.
- (iii) Gastos referente operação de reestruturação de capital (NE.17.1) e renegociação de dívida (NE 11)
- (iv) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

**17. Patrimônio líquido****17.1 Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de março de 2024 é de R\$ 2.471.262 (R\$ 1.786.409 em 31 de dezembro de 2023) representado por 195.330.061 ações (28.615.213 ações em 31 de dezembro de 2023), 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 Ulbrex, no valor total de R\$ 350.085; (ii) 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia ("Fundo Falcon") 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, AFAC), no valor total de R\$ 147.382.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.1. Capital social--Continuação**

Assim, foram verificadas, no aumento de capital, a subscrição e a integralização, totalizando 136.958.342 ações, no valor de R\$ 684.791.

Diante do exposto, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 24 de janeiro, 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 17.4, o Flama Special Return FIP Multiestratégia (“Fundo Flama”) exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 e, em decorrência do exercício dos Bônus de Subscrição – Série 2, o capital social da Companhia foi aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de R\$ 62, mediante a emissão de 29.756.506 ações.

O aumento de capital decorrente do exercício dos Bônus de Subscrição – Série 2 foi concluído no dia 26 de janeiro de 2024, em 29 de janeiro de 2024 a Companhia divulgou o comunicado previsto do Anexo E da Resolução da CVM nº 80/22.

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

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

**Composição final do capital social da Companhia**

Como consequência da consumação da Operação, que contempla os passos descritos acima, 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:

<b>Acionista</b>	<b>% no capital social</b>
Ulbrex Asset Management	40,49%
Fundos geridos por Pátria Investimentos (incluindo o Fundo Falcon)	37,91%
Outros acionistas	21,60%

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.2 Reserva legal**

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

**17.3 Reserva de capital**

A constituição de reserva de capital nas informações de mutações do patrimônio líquido, refere-se ao ganho e perda na variação de participação em sua controlada, além dos aportes de capital destinados a essa rubrica.

**17.4 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 ("Fundo Flama"). Os bônus poderão ser exercidos ao longo dos últimos 10 (dez) dias úteis de cada período de três meses contados do Início do Período de Subscrição, ou ao longo do período do direito de preferência em aumentos de capital da Companhia realizados entre o Início do Período de Subscrição e 30 (trinta) dias antes do Fim do Período de Subscrição. Os Bônus de Subscrição que não tiverem sido exercidos até o Fim do Período de Subscrição serão extintos automaticamente de pleno direito.

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.

Conforme o disposto no Fato Relevante e Aviso aos Acionistas de 15 de dezembro de 2023, tendo em vista a homologação do Aumento de Capital, o Flama Special Return FIP Multiestratégia ("Fundo Flama") exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 (conforme definido no Fato Relevante da Companhia de 4 de maio de 2023), bem como autorizou o subsequente cancelamento de todos os seus Bônus de Subscrição – Série 1 (conforme definido no Fato Relevante da Companhia de 4 de maio de 2023) e Bônus de Subscrição – Série 2.

**17.2 Reserva de lucros**

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas no período findo em 31 de março de 2024.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.3 Ações em tesouraria**

Ações próprias da Companhia adquiridas no âmbito dos Programas de Recompra de Ações, com o objetivo de atender ao *vesting* de outorgas de ações diferidas referentes ao Plano de Ações Diferidas, podendo ainda serem mantidas em tesouraria, alienadas ou canceladas, sem redução do capital social.

Em 12 de março de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Alphaville S.A. (AVLL), no volume máximo de até 140.098 (cento e quarenta mil e noventa e oito) ações, das quais 139.998 (cento e trinta e nove mil, novecentos e noventa e oito) ações foram adquiridas até 10 de setembro de 2021, no valor de R\$ 3.834. Em 21 de setembro de 2021 foi aprovado em reunião do Conselho de Administração o segundo Programa de Recompra de Ações, no volume máximo de 70.049 (setenta mil e quarenta e nove) ações, das quais foram adquiridas 42.990 ações até 31 de março de 2024, pelo valor de R\$ 1.666. Totalizando para os dois Programas de Recompra de Ações R\$ 5.500 e um acumulado no total de R\$ 10.607 em ações (R\$ 10.607 em 31 de dezembro de 2023). No período encerrado em 31 de dezembro de 2023, foram transferidas 206.595 ações para os beneficiários do plano de ações, no valor de R\$ 10.592, restando, portanto, 295 ações em tesouraria, no montante de R\$ 15. Não ocorreram novas movimentações no período.

**17.4 Dividendos**

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não há proposição de dividendos em 31 de março de 2024 pela controladora.

**17.5 Plano de ações diferidas****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.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.4. Plano de ações diferidas--Continuação**Condições do plano--Continuação

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 2024 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 420 (R\$ 638 em 31 de março de 2023), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 21.

Em 31 de março de 2024 a movimentação é a seguinte:

	<u>Número de Ações</u>
Saldo inicial	<u>253.342</u>
Canceladas	<u>(33.177)</u>
Saldo final	<u>220.165</u>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.5. 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>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas controladores da Companhia	<b>50.688</b>	(57.620)
Média ponderada do número de ações	<b>111.973</b>	22.416
Lucro (prejuízo) básico por lote de mil ações - em reais	<b>0,45</b>	(2,57)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações do Grupo estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

**a) Considerações sobre riscos****(i) Risco de crédito**

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração atrelada ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

Com relação ao contas a receber de clientes, a Companhia restringe a sua exposição a riscos através de análise de crédito e capacidade de pagamento por parte dos clientes no momento da realização da venda.

Adicionalmente, o Grupo busca proteção da carteira de recebíveis através da alienação fiduciária dos contratos de compra e venda, medida que reduz substancialmente a probabilidade de perdas financeiras uma vez que o imóvel adquirido é a garantia real da dívida do cliente.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito, incluindo distratos, pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão que estão informadas na Nota Explicativa 5.1.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****(a) Considerações sobre riscos--Continuação****(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 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa 4.2.

**(iii) Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, conforme mencionado na Nota Explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**(a) Considerações sobre riscos—Continuação

## (iii) Risco de liquidez--Continuação

Em 31 de março de 2024	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(2.066)	(41.526)			(43.592)
Debêntures (Nota 11)	(15.234)	(85.681)	(575)	(401.122)	(502.612)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(12.083)	(16.194)	(3.966)	(1.194)	(33.437)
Fornecedores	(43.367)	-	-	-	(43.367)
Efeito líquido	(72.750)	(143.401)	(4.541)	(402.316)	(623.008)
Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(43.672)	-	-	-	(43.672)
Debêntures (Nota 11)	(224.434)	(65.669)	(199.983)	(663.361)	(1.153.447)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(16.747)	(16.752)	(4.073)	(1.170)	(38.742)
Fornecedores	(48.360)	-	-	-	(48.360)
Efeito líquido	(333.213)	(82.421)	(204.056)	(664.531)	(1.284.221)

Conforme mencionado na Nota 11, 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 pelos 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.

(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 Informações financeiras intermediárias para o período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**(a) Considerações sobre riscos—Continuação

## (iii) Risco de liquidez--Continuação

Em 31 de março de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	20.539	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	244.373	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	14.061	-
Contas a receber de alienação de investimentos	-	18.838	-

  

Em 31 de dezembro de 2023	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Caixa e equivalentes de caixa (NE 4.1)	-	3.390	-
Aplicações financeiras (NE 4.2)	-	149.023	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (NE 5.2)	-	13.779	-
Contas a receber de alienação de investimentos	-	38.204	-

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:

- (i) 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.
- (ii) 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 2024 e 31 de dezembro de 2023:

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****b) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação***Cálculo do valor justo--Continuação*

	31/03/2024		Consolidado 31/12/2023		31/03/2024	31/12/2023
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	20.539	20.539	3.390	3.390	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	244.373	244.373	149.023	149.023	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	14.061	14.061	13.779	13.779	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	165.458	165.458	170.412	170.412	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber de alienação de investimentos	18.838	18.838	38.204	38.204	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	43.592	49.438	43.672	31.269	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	502.612	579.757	1.153.447	1.153.447	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	43.367	43.367	48.360	48.360	Custo Amortizado	Custo Amortizado

**c) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 11).

**(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, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda 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.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**c) Risco de aceleração de dívida--Continuação(i) Risco de mercado--Continuação

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização. As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos podem diminuir.

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

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	43.592	43.672	43.592	43.672
Debêntures (Nota 11)	502.612	1.153.447	502.612	1.153.447
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(68)	(249)	(264.912)	(152.413)
Dívida líquida do caixa	546.136	1.196.870	281.292	1.044.706
Patrimônio líquido	(76.542)	(782.504)	(64.122)	(771.732)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**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 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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 período findo em 31 de março de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,87% e IPCA a 4,51%, de um ano (CDI à 12,97% e IPCA à 5,19% em 31 de dezembro de 2023). Os cenários considerados foram:

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

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****d) Análise de sensibilidade--Continuação**

Em 31 de março de 2024	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação						
Aplicações financeiras	244.373	29.007	12.965	6.482	(6.482)	(12.965)
Empréstimos e financiamentos	(43.592)	(5.174)	(2.313)	(1.156)	1.156	2.313
Debêntures	(407.056)	(48.318)	(21.595)	(10.798)	10.798	21.595
Efeito líquido da variação do CDI	(206.275)	(24.485)	(10.943)	(5.472)	5.472	10.943
Contas a receber	184.782	8.327	3.984	1.992	(1.992)	(3.984)
Contas a receber de alienação de investimentos	18.838	849	406	203	(203)	(406)
Debêntures	(95.556)	(4.306)	(2.060)	(1.030)	1.030	2.060
Efeito líquido da variação do IPCA	108.064	4.870	2.330	1.165	(1.165)	(2.330)

  

Em 31 de dezembro de 2023	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Operação						
Aplicações financeiras	149.023	17.689	7.906	3.953	(3.953)	(7.906)
Empréstimos e financiamentos	(43.672)	(5.184)	(2.317)	(1.158)	1.158	2.317
Debêntures	(1.054.997)	(125.228)	(55.970)	(27.985)	27.985	55.970
Efeito líquido da variação do CDI	(949.646)	(112.723)	(50.381)	(25.190)	25.190	50.381
Contas a receber	190.399	8.799	4.205	2.102	(2.102)	(4.205)
Contas a receber de alienação de investimentos	38.204	1.765	844	422	(422)	(844)
Debêntures	(98.450)	(4.549)	(2.174)	(1.087)	1.087	2.174
Efeito líquido da variação do IPCA	130.153	6.015	2.875	1.437	(1.437)	(2.875)

**19. Partes relacionadas****19.1 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	75.133	74.981	1.213	625
	75.133	74.981	1.213	625
Circulante	75.133	74.981	1.213	625
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	389.699	460.933	7.553	7.507
	389.699	460.933	7.553	7.507
Circulante	389.699	460.933	7.553	7.507

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**19. Partes relacionadas--Continuação****19.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação**

- (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.

**19.2 Outras partes relacionadas****a) Venda de unidades imobiliárias - lotes para pessoas chaves e administradores**

Não ocorreram vendas a pessoas chaves e administradores no período.

**19.3 Avais, garantias e fianças**

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo 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\$ 1.103.135 em 31 de março de 2024 (R\$ 1.165.797 em 31 de dezembro de 2023), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

**19.4 Remuneração da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2024, que poderá ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2024, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 7.100 (R\$ 11.043 para o exercício de 31 de dezembro de 2023).

**19.5 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 2024 houve reversão no valor de R\$ 3.230 na controladora e R\$ 2.338 no consolidado.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**20. Receita operacional líquida**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	<b>110.988</b>	71.433
Prestação de serviços	<b>1.750</b>	413
Reversão da provisão para distratos	<b>79</b>	22.346
Ajuste a valor presente	<b>(338)</b>	3.708
Deduções da receita bruta	<b>(4.419)</b>	(2.764)
Receita operacional líquida	<b>108.060</b>	95.136

**21. Custos e despesas por natureza**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de vendas dos lotes	-	-	<b>(61.814)</b>	(46.559)
Custo de serviços	-	-	<b>(322)</b>	(266)
Custo indiretos e outros	-	-	<b>(3.742)</b>	(3.707)
Reversão (provisão) de custo distrato	-	-	<b>165</b>	(9.798)
Amortização de mais valia	-	-	<b>(49)</b>	(756)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	-	5
Manutenção/garantia	-	-	<b>226</b>	(2.441)
<b>Custo dos empreendimentos:</b>	-	-	<b>(65.536)</b>	(63.522)
Encargos financeiros	-	-	-	297
	-	-	<b>(65.536)</b>	(63.225)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com vendas e marketing	-	-	<b>(6.166)</b>	(7.443)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	<b>(78)</b>	(8)
	-	-	<b>(6.244)</b>	(7.451)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	<b>(3.519)</b>	(7.383)	<b>(8.608)</b>	(8.533)
Despesas com benefícios a empregados	<b>(74)</b>	(453)	<b>(689)</b>	(822)
Reversão da provisão c/ participação nos resultados (NE 19.5)	<b>3.230</b>	-	<b>2.338</b>	-
Despesa com plano de ações (Nota 17.5)	<b>(420)</b>	(638)	<b>(420)</b>	(638)
Despesas com serviços prestados	<b>(959)</b>	(788)	<b>(2.996)</b>	(3.079)
Despesas com informática	<b>(1.337)</b>	(840)	<b>(1.577)</b>	(1.676)
Depreciação e amortização	<b>(135)</b>	-	<b>(367)</b>	(420)
Outras	-	(5)	-	(721)
	<b>(3.214)</b>	(10.107)	<b>(12.319)</b>	(15.889)

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**22. Outras (despesas) receitas operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisão para contingências (Nota 14. a)	-	-	(3.313)	(3.721)
Reversão para risco de crédito	-	-	922	2.997
Remensuração do grupo de ativos e passivos mantidos para venda (Nota 7.g)	-	-	(2.746)	-
Outras despesas e receitas, líquidas	(139)	-	(2.207)	(7.603)
<b>Total</b>	<b>(139)</b>	<b>-</b>	<b>(7.344)</b>	<b>(8.327)</b>

**23. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	5.841	4.667
Outras receitas	-	-	197	500
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.038</b>	<b>5.167</b>
Juros sobre captações	(16.802)	(45.551)	(17.439)	(47.623)
Despesas bancárias	(399)	(22)	(504)	(444)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	281	(1.194)	(1.401)	(4.920)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.f.i)	(23.917)	-	(23.917)	-
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(1.134)	(710)	(7.377)	(6.838)
<b>Outras despesas financeiras</b>	<b>(41.971)</b>	<b>(47.477)</b>	<b>(50.638)</b>	<b>(59.825)</b>
<b>Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão (Nota 11)</b>	<b>113.409</b>	<b>-</b>	<b>113.409</b>	<b>-</b>
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>71.438</b>	<b>(47.477)</b>	<b>62.771</b>	<b>(59.825)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>71.438</b>	<b>(47.477)</b>	<b>68.809</b>	<b>(54.658)</b>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
 Continuação  
 31 de março de 2024  
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção**

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido ("POC – Percentage of Completion"). Assim sendo, o saldo de contas a receber 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 reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.858.708	1.797.017
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	817.711	727.066
Distratos - receitas estornadas	(106.472)	(93.222)
Total Líquido	<u>711.239</u>	<u>633.844</u>
<b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>	<b>1.147.469</b>	<b>1.163.173</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>3.042</b>	<b>2.530</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>719</b>	<b>830</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	1.891	2.544
Ajustes em contas a receber de clientes	948	1.088
Receita indenização por distratos	943	1.456
<b>Total</b>	<b>3.782</b>	<b>5.088</b>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	1.052.486	1.028.408
Custo incorrido líquido:	-	-
(b) Custos de construção incorridos	(450.669)	(410.619)
(c) Distratos – custos de construção	45.081	44.665
Total Líquido	<u>(405.588)</u>	<u>(365.953)</u>
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>646.898</b>	<b>662.454</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	560.444	602.768
(b) Custos de construção incorridos	(73.551)	(66.655)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<b>486.893</b>	<b>536.113</b>

(\*) 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.

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação  
31 de março de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção-- Continuação

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\$ 406.380 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\$ 544.932.

## 25. 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				Custo de transação	Controladora
	31/12/2023	Pagamento juros	Pagamento principal	Conversão dívida em aumento de capital	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão		
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.184.956	(4.746)	(38.592)	(537.409)	16.802	(113.409)	(4.990)	502.612

  

Consolidado	Transações: que afetaram o caixa			que não afetaram o caixa				Custo de transação	Consolidado
	31/12/2023	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Conversão dívida em aumento de capital	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão		
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.197.119	43.825	(5.479)	(50.592)	(537.409)	17.439	(113.409)	(5.290)	546.204

O Grupo 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 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**26. Seguros**

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

Modalidade	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	31.688	31.688
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	728.201	668.248
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	200.000	200.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	185.180	147.430
e) Execuções judiciais	5.328	5.306
f) Fiança Locatícia	1.886	1.886
Seguros	<b>1.152.283</b>	1.054.558

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril 2016 e outubro de 2027.

**27. 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. 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.

## 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.  
São Paulo - SP

### 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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 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 a NBC TG 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 nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 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 NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). 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 na NBC TG 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.

Revisão dos valores correspondentes ao período anterior

A revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período findo em 31 de março de 2023, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de revisão em 12 de maio de 2023, sem modificação e com parágrafo de incerteza relevante com a continuidade operacional.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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 2024; 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 2024.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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 2024; 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 2024.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores