

# Índice

## Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 3 |
| Demonstração do Resultado                        | 4 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 5 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

## DFs Consolidadas

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

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

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

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 62 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 64 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 65 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>31/03/2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Do Capital Integralizado      |                               |
| Ordinárias                    | 195.330.061                   |
| Preferenciais                 | 0                             |
| Total                         | 195.330.061                   |
| Em Tesouraria                 |                               |
| Ordinárias                    | 295                           |
| Preferenciais                 | 0                             |
| Total                         | 295                           |
|                               |                               |
| #Error                        |                               |
|                               |                               |
| #Error                        |                               |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Trimestre Atual<br>31/03/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                 | 862.338                       | 839.998                          |
| 1.01            | Ativo Circulante                            | 392                           | 625                              |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa               | 148                           | 207                              |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                      | 83                            | 90                               |
| 1.01.03         | Contas a Receber                            | 161                           | 328                              |
| 1.01.03.02      | Outras Contas a Receber                     | 161                           | 328                              |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                        | 861.946                       | 839.373                          |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo              | 112.082                       | 107.512                          |
| 1.02.01.05      | Estoques                                    | 7.964                         | 7.964                            |
| 1.02.01.05.01   | Lotes a comercializar                       | 7.964                         | 7.964                            |
| 1.02.01.09      | Créditos com Partes Relacionadas            | 73.640                        | 72.388                           |
| 1.02.01.09.04   | Créditos com Partes Relacionadas            | 73.640                        | 72.388                           |
| 1.02.01.10      | Outros Ativos Não Circulantes               | 30.478                        | 27.160                           |
| 1.02.01.10.03   | Outros créditos                             | 16                            | 16                               |
| 1.02.01.10.05   | Quotas de fundo de investimento imobiliário | 30.462                        | 27.144                           |
| 1.02.02         | Investimentos                               | 748.341                       | 730.296                          |
| 1.02.02.01      | Participações Societárias                   | 748.341                       | 730.296                          |
| 1.02.03         | Imobilizado                                 | 1.005                         | 970                              |
| 1.02.04         | Intangível                                  | 518                           | 595                              |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                   | Trimestre Atual<br>31/03/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                        | 862.338                       | 839.998                          |
| 2.01            | Passivo Circulante                                   | 388.290                       | 366.111                          |
| 2.01.02         | Fornecedores                                         | 1.287                         | 2.186                            |
| 2.01.04         | Empréstimos e Financiamentos                         | 16.291                        | 14.002                           |
| 2.01.04.02      | Debêntures                                           | 16.291                        | 14.002                           |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                    | 370.712                       | 349.923                          |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                     | 357.896                       | 335.680                          |
| 2.01.05.02      | Outros                                               | 12.816                        | 14.243                           |
| 2.01.05.02.04   | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 5.641                         | 7.058                            |
| 2.01.05.02.05   | Outras obrigações                                    | 7.175                         | 7.185                            |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                               | 561.046                       | 533.713                          |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                         | 513.701                       | 495.077                          |
| 2.02.01.02      | Debêntures                                           | 513.701                       | 495.077                          |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                    | 47.345                        | 38.636                           |
| 2.02.02.02      | Outros                                               | 47.345                        | 38.636                           |
| 2.02.02.02.04   | Outras obrigações                                    | 28.063                        | 29.620                           |
| 2.02.02.02.05   | Imposto de renda e contribuição social diferidos     | 7.739                         | 7.936                            |
| 2.02.02.02.06   | Instrumento financeiro a valor justo                 | 11.543                        | 1.080                            |
| 2.03            | Patrimônio Líquido                                   | -86.998                       | -59.826                          |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado                             | 2.430.641                     | 2.430.641                        |
| 2.03.02         | Reservas de Capital                                  | 1.059.191                     | 1.059.191                        |
| 2.03.02.07      | Reservas de Capital                                  | 1.059.191                     | 1.059.191                        |
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados                          | -3.576.830                    | -3.549.658                       |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.549.658                     | 0                             | -59.826            |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.549.658                     | 0                             | -59.826            |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -27.172                        | 0                             | -27.172            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -27.172                        | 0                             | -27.172            |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.576.830                     | 0                             | -86.998            |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 1.760.787                    | 1.072.511                                                    | 0                 | -3.615.802                     | 0                             | -782.504           |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.760.787                    | 1.072.511                                                    | 0                 | -3.615.802                     | 0                             | -782.504           |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 669.854                      | -14.580                                                      | 0                 | 0                              | 0                             | 655.274            |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 684.854                      | -15.000                                                      | 0                 | 0                              | 0                             | 669.854            |
| 5.04.08         | Comissão de reestruturação              | -15.000                      | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | -15.000            |
| 5.04.09         | Plano de remuneração baseado em ação    | 0                            | 420                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 420                |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 50.688                         | 0                             | 50.688             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 50.688                         | 0                             | 50.688             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 2.430.641                    | 1.057.931                                                    | 0                 | -3.565.114                     | 0                             | -76.542            |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                        | 1.389.110                             | 1.364.835                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                   | 627.918                               | 626.763                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                    | 65.871                                | 69.571                                   |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                                   | 65.871                                | 69.571                                   |
| 2.01.01.01.01          | Salários, encargos sociais, impostos e participações | 65.871                                | 69.571                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                         | 70.421                                | 80.253                                   |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                         | 51.241                                | 38.818                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                         | 34.950                                | 24.816                                   |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                           | 16.291                                | 14.002                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                    | 434.881                               | 432.250                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                               | 434.881                               | 432.250                                  |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de clientes                             | 322.405                               | 300.832                                  |
| 2.01.05.02.06          | Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos   | 23.783                                | 29.626                                   |
| 2.01.05.02.07          | Valores a pagar por partes relacionadas              | 7.516                                 | 8.297                                    |
| 2.01.05.02.08          | Obrigações com cessões de direitos creditórios       | 10.885                                | 14.057                                   |
| 2.01.05.02.09          | Outras Obrigações                                    | 38.421                                | 44.069                                   |
| 2.01.05.02.10          | Distratos a pagar                                    | 31.871                                | 35.369                                   |
| 2.01.06                | Provisões                                            | 5.504                                 | 5.871                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                     | 5.504                                 | 5.871                                    |
| 2.01.06.02.04          | Provisão para demandas judiciais                     | 5.504                                 | 5.871                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                               | 816.487                               | 769.887                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                         | 615.763                               | 584.111                                  |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                         | 102.062                               | 89.034                                   |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                           | 513.701                               | 495.077                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                    | 157.303                               | 142.324                                  |
| 2.02.02.02             | Outros                                               | 157.303                               | 142.324                                  |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações com cessões de direitos creditórios       | 11.156                                | 13.977                                   |
| 2.02.02.02.05          | Outras obrigações                                    | 60.790                                | 64.465                                   |
| 2.02.02.02.07          | Obrigações tributárias correntes e diferidas         | 57.119                                | 50.805                                   |
| 2.02.02.02.08          | Adiantamento de clientes                             | 16.695                                | 11.997                                   |
| 2.02.02.02.09          | Instrumento financeiro a valor justo                 | 11.543                                | 1.080                                    |
| 2.02.04                | Provisões                                            | 43.421                                | 43.452                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                     | 43.421                                | 43.452                                   |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para demandas judiciais                     | 43.421                                | 43.452                                   |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                       | -55.295                               | -31.815                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                             | 2.430.641                             | 2.430.641                                |
| 2.03.01.01             | Capital Social                                       | 2.430.641                             | 2.430.641                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                  | 1.059.191                             | 1.059.191                                |
| 2.03.02.07             | Reservas de Capital                                  | 1.059.191                             | 1.059.191                                |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                          | -3.576.830                            | -3.549.658                               |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores        | 31.703                                | 28.011                                   |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

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

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.549.658                     | 0                             | -59.826            | 28.011                             | -31.815                        |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.549.658                     | 0                             | -59.826            | 28.011                             | -31.815                        |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -207                               | -207                           |
| 5.04.06         | Dividendos                              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -207                               | -207                           |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -27.172                        | 0                             | -27.172            | 3.899                              | -23.273                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -27.172                        | 0                             | -27.172            | 3.899                              | -23.273                        |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 2.430.641                    | 1.059.191                                                    | 0                 | -3.576.830                     | 0                             | -86.998            | 31.703                             | -55.295                        |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 1.760.787                    | 1.072.511                                                    | 0                 | -3.615.802                     | 0                             | -782.504           | 10.772                             | -771.732                       |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.760.787                    | 1.072.511                                                    | 0                 | -3.615.802                     | 0                             | -782.504           | 10.772                             | -771.732                       |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 669.854                      | -14.580                                                      | 0                 | 0                              | 0                             | 655.274            | 32                                 | 655.306                        |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 684.854                      | -15.000                                                      | 0                 | 0                              | 0                             | 669.854            | 2.074                              | 671.928                        |
| 5.04.08         | Comissão de reestruturação              | -15.000                      | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | -15.000            | 0                                  | -15.000                        |
| 5.04.09         | Plano de remuneração baseado em ação    | 0                            | 420                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 420                | 0                                  | 420                            |
| 5.04.10         | Adiant. p/ futuro aum. de capital       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -2.042                             | -2.042                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 50.688                         | 0                             | 50.688             | 1.616                              | 52.304                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 50.688                         | 0                             | 50.688             | 1.616                              | 52.304                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 2.430.641                    | 1.057.931                                                    | 0                 | -3.565.114                     | 0                             | -76.542            | 12.420                             | -64.122                        |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

## Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

***Cláusula compromissória***

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

***Relacionamento com auditores independentes***

Informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das informações financeiras intermediárias no período de três meses em 31 de março de 2025. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração

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

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

**1. Contexto operacional***a. Atividade operacional*

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas no segmento Novo Mercado da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla AVLL3.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

O desenvolvimento dos empreendimentos é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma independente ou, principalmente, através de parcerias imobiliárias com os proprietários dos terrenos. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Conforme mencionado na Nota 10 (i), em razão da consumação do aumento de capital ocorrida em 24 de janeiro de 2024 com a assinatura do acordo de acionistas entre os fundos de investimento geridos pelo Pátria Investimentos que investem na Companhia (incluindo o Fundo Falcon) e o Ulbrex Asset Management, foi estabelecido bloco de controle enquanto acionistas da Companhia.

*b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia*

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

*(i) Consolidação do novo modelo de negócios*

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

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

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

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

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

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

*(ii) Alienações de investimentos não estratégicos*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia apurou um prejuízo líquido de R\$ 27.172 (lucro de R\$ 50.688 em 31 de março de 2024), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.576.830 (R\$ 3.549.658 em 31 de dezembro de 2024), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante consolidado em R\$ 88.495 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 100.918), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 36.964 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 31.815), sendo o lucro do trimestre findo em 31 de março de 2023 consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia descritos nos item iii.

Apesar de todos os impactos positivos gerados pelo plano de reestruturação da Companhia descrito nos itens i, ii e iii, a atual situação requer que a Administração permaneça efetuando avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. Destaca-se que, o excesso do passivo em relação ao ativo circulante no consolidado é significativamente oriundo do saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes compradores e que não possui a exigibilidade automática de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio, do reconhecimento das receitas apurada pelo método do “PoC”.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

Considerando a implementação do plano de “Reestruturação operacional, financeira e de capital” mencionado nos itens i, ii e iii, a Administração entende que as atividades operacionais da Companhia, aliadas às linhas de crédito existentes, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo.

## **2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas**

### **2.1. Declaração de conformidade**

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), como orientado aos auditores independentes pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, através do Comunicado Técnico 1/2019, para a emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o qual veio a esclarecer o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias subsequentes da Companhia.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, desta forma, as informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, na Nota Explicativa 2.2, as quais estão divulgadas no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e de Relações com Investidores da Companhia ([www.ri.alphaville.com.br](http://www.ri.alphaville.com.br)). Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

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

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas (i) sub-holding Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("ADI"), controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019; (ii) Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Alpha Casas"); e (iii) sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi"), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018. O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as "SPEs") nas quais a Companhia tem: (a) direito a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição ou direitos a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Dessa forma, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação destes sobre o patrimônio líquido das controladas.

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

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

As Informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2024, originalmente emitidas em 14 de maio de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS1) em decorrência da reversão da classificação do ativo e passivo não circulante mantido para venda nas informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024, referente a participação na sub holding ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi"), controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018.

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

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

Conforme requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações da demonstração de resultado, de valor adicionado e de fluxo de caixa de 31 de março de 2024 estão sendo apresentadas na mesma base do período corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Demonstração de valor adicionado (Consolidado)**

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

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas**

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

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

|                                         | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                         | <b>31/03/2025</b>   | <b>31/12/2024</b> | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Bancos                                  | <b>148</b>          | 207               | <b>5.480</b>       | 6.904             |
| Certificados de depósitos bancários (i) | -                   | -                 | <b>214.975</b>     | 213.199           |
| Caixa e equivalentes de caixa           | <b>148</b>          | 207               | <b>220.455</b>     | 220.103           |

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) emitidos por bancos de primeira linha, com liquidez imediata, sem prejuízo aos rendimentos auferidos, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 97% a 103,5% (97% a 103,5% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao valor justo, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

**4.2. Caixa restrito**

|                        | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------|--------------------|-------------------|
|                        | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Créditos restritos (i) | <b>10.967</b>      | 18.368            |
|                        | <b>10.967</b>      | 18.368            |

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

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

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

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

|                                                          | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                          | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Contas a receber                                         | 159.032            | 148.720           |
| Provisão para distratos                                  | (16.887)           | (17.559)          |
| Ajuste a valor presente                                  | (10.862)           | (10.815)          |
| <b>Empreendimentos concluídos</b>                        | <b>131.283</b>     | <b>120.346</b>    |
| Receita apropriada                                       | 803.027            | 964.452           |
| Parcelas recebidas                                       | (997.911)          | (1.140.003)       |
| Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11) | 278.060            | 254.077           |
| <b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>            | <b>83.176</b>      | <b>78.526</b>     |
| Provisão para distratos                                  | (3.057)            | (2.955)           |
| Ajuste a valor presente                                  | (5.545)            | (5.514)           |
| <b>Empreendimentos em construção</b>                     | <b>74.574</b>      | <b>70.057</b>     |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa            | (6.964)            | (6.766)           |
| <b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>            | <b>198.893</b>     | <b>183.637</b>    |
| Outras contas a receber (i)                              | 11.269             | 7.874             |
| <b>Contas a receber apropriadas</b>                      | <b>210.162</b>     | <b>191.511</b>    |
| Circulante                                               | 132.523            | 117.506           |
| Não circulante                                           | 77.639             | 74.005            |

(i) Outras contas a receber referente lotes recomprados decorrentes de operações de securitizações.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2025, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita apropriada de lotes vendidos – Receita operacional líquida – (Nota 18) foi de R\$ 78 (R\$ 929 em 31 de março de 2024). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.5.20 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,41% em 31 de março de 2025 (9,35% em 31 de dezembro de 2024), líquida do índice de atualização monetária.

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

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

**Provisões para risco de crédito e provisão para distrato**

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

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

Nas provisões para risco de crédito:

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

Nas provisões para distratos:

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

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

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

**5.1 Obrigações com cessões de direitos creditórios**

A Companhia realiza a cessão de créditos imobiliários e tem obrigação de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados no passivo circulante e não circulante, na rubrica "Obrigações por cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo estão coobrigados.

A Companhia utiliza Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores terceiros e estão coobrigados conforme o regulamento do fundo.

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

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

| <b>Saldo das operações</b>       | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ano início da operação</b>    | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| 2017                             | <b>363</b>         | 366               |
| 2019                             | <b>1.762</b>       | 1.823             |
| 2020                             | <b>16.752</b>      | 22.382            |
| 2022                             | <b>3.164</b>       | 3.463             |
| <b>Total de Créditos cedidos</b> | <b>22.041</b>      | 28.034            |
| Circulante                       | <b>10.885</b>      | 14.057            |
| Não circulante                   | <b>11.156</b>      | 13.977            |

A Companhia e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto ao agente securitizadora. A Companhia é contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

**6. Lotes a comercializar**

|                                                      | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                      | <b>31/03/2025</b>   | <b>31/12/2024</b> | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Terrenos e projetos a desenvolver                    | <b>7.964</b>        | 7.964             | <b>139.708</b>     | 140.274           |
| Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento         | -                   | -                 | <b>96.655</b>      | 87.694            |
| Lotes concluídos                                     | -                   | -                 | <b>11.730</b>      | 11.359            |
| Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d) | -                   | -                 | <b>63.905</b>      | 63.896            |
| Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)         | -                   | -                 | <b>10.519</b>      | 10.621            |
|                                                      | <b>7.964</b>        | 7.964             | <b>322.517</b>     | 313.844           |
| Circulante                                           | -                   | -                 | <b>149.123</b>     | 141.256           |
| Não circulante                                       | <b>7.964</b>        | 7.964             | <b>173.394</b>     | 172.588           |

A segregação dos projetos em desenvolvimento e as mais valias correspondentes, entre o circulante e não circulante, se dá pelo plano de lançamentos, onde aqueles que tem previsão de lançamento após 12 meses estão classificados no realizável a longo prazo, que compõe o ativo não circulante. As unidades imobiliárias (lotes) dos empreendimentos já lançados (em desenvolvimento) e concluídos, se encontram no circulante.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

## 7. Investimentos em participações societárias

## a) Participações societárias

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

7. Investimentos em participações societárias--Continuação

b) Informações das principais investidas

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

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

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

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

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

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

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

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

A determinação do ágio, que integra a mais-valia é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

|                                                                       | <b>31/03/2025</b> |                              |                      | <b>31/12/2024</b> |                              |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
|                                                                       | <b>Custo</b>      | <b>Amortização acumulada</b> | <b>Saldo líquido</b> | <b>Custo</b>      | <b>Amortização acumulada</b> | <b>Saldo líquido</b> |
| <b>Mais valia</b>                                                     |                   |                              |                      |                   |                              |                      |
| Estoques dos ativos da sub holding ALE (*) – Nota 6                   | <b>326.946</b>    | <b>(263.041)</b>             | <b>63.905</b>        | 326.946           | (263.050)                    | 63.896               |
| Mais valia por investimento em coligadas                              | <b>3.016</b>      | -                            | <b>3.016</b>         | 3.016             | -                            | 3.016                |
| Marca - Nota 8.b                                                      | <b>420.000</b>    | -                            | <b>420.000</b>       | 420.000           | -                            | 420.000              |
| Backlog - (**)                                                        | <b>350.000</b>    | <b>(350.000)</b>             | -                    | 350.000           | (350.000)                    | -                    |
| Adiantamentos cliente (**)                                            | <b>150.092</b>    | <b>(150.092)</b>             | -                    | 150.092           | (150.092)                    | -                    |
| Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***) | <b>(391.322)</b>  | <b>391.322</b>               | -                    | (391.322)         | 391.322                      | -                    |
| <b>Rentabilidade futura:</b>                                          |                   |                              |                      |                   |                              |                      |
| Ágio por rentabilidade futura - Nota 8.b                              | <b>79.159</b>     | -                            | <b>79.159</b>        | 79.159            | -                            | 79.159               |
| Ágio pago na aquisição                                                | <b>937.891</b>    | <b>(371.811)</b>             | <b>566.080</b>       | 937.891           | (371.820)                    | 566.071              |

O quadro acima é apresentado para facilitar o entendimento da operação de *Business Combination*, ocorrida na Companhia no decorrer do exercício de 2013, e co-relação com os valores das informações financeiras.

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

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

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

(\*\*) Amortização registrada na rubrica, "Contraprestação paga na aquisição" na demonstração do resultado no consolidado, ocorrido em exercícios anteriores.

(\*\*\*) Amortização registrada na rubrica "Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores" na demonstração do resultado no consolidado.

A realização da mais valia relacionada com estoques e intangíveis com vida útil definida foi registrada tendo como suporte estudo de determinação da realização pelos ativos correspondentes, preparado por avaliador independente.

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

Em 5 de abril de 2023 foi concluída a transferência para um fundo de investimento afiliado à BPS - Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo Flama") a totalidade do capital social da AL Empreendimentos S.A. ("ALE") e suas controladas, assumindo a obrigação de honrar os passivos operacionais, em especial de distratos a pagar e ações judiciais consumeristas, tendo como contrapartida o recebimento de 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Companhia, além do bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023 e descrito na Nota Explicativa 15.3.

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

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

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

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

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

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

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

**8. Intangível**

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

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

a) Software

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

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

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

b) Intangíveis de vida útil indefinida

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

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável dos intangíveis de vida útil indefinida anualmente, utilizando como metodologia a avaliação patrimonial da Companhia. Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Companhia avaliou o valor recuperável dos intangíveis e não foram identificados indícios de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras.

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

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

**9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

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

- (ii) Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000. Com a finalidade de financiamento da construção do empreendimento Dom Pedro Casas, através da Reserva Alpha Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda e pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final. As liberações ocorreram parcialmente, sendo que no exercício de 2024 foram liberados o montante de R\$ 31.183. Em março de 2025 foi liberado o montante de R\$ 5.001,
- (vii) Em 28 de fevereiro de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 20.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Piauí. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.
- (viii) Em 27 de março de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 10.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Terras Alpha Cascavel 2. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.

Os empréstimos obtidos estão vinculados ao desenvolvimento de obras, com garantias que incluem a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou o Aval ou Fiança da Controladora (AVLL).

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

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

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

**9. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

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

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

10.Debêntures

As debêntures estão representadas por:

| Emissões                                         | Principal | Remuneração anual | Vencimento final | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------------|------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                  |           |                   |                  | 31/03/2025   | 31/12/2024 | 31/03/2025  | 31/12/2024 |
| Primeira emissão (i)                             | 800.000   | CDI + 2,0%        | Novembro de 2033 | 580.402      | 560.886    | 580.402     | 560.886    |
| Oitava Emissão                                   | 100.675   | IPCA+7,50%        | Julho de 2027    | 50.558       | 53.235     | 50.558      | 53.235     |
|                                                  |           |                   |                  | 630.960      | 614.121    | 630.960     | 614.121    |
| (-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii) |           |                   |                  | (97.226)     | (101.094)  | (97.226)    | (101.094)  |
| (-) Custo de Transação                           |           |                   |                  | (3.742)      | (3.948)    | (3.742)     | (3.948)    |
|                                                  |           |                   |                  | 529.992      | 509.079    | 529.992     | 509.079    |
| Parcela circulante                               |           |                   |                  | 16.291       | 14.002     | 16.291      | 14.002     |
| Parcela não circulante                           |           |                   |                  | 513.701      | 495.077    | 513.701     | 495.077    |

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

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

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

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

**10. Debêntures--Continuação**

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

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

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

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

|                      | Controladora e Consolidado |                     |                 |               |                |                    | 31/03/2025       |
|----------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
|                      | 31/12/2024                 | Pagamento Principal | Pagamento Juros | Juros         | AVP 1ª emissão | Custo de transação |                  |
| Primeira emissão     | 560.886                    | -                   | -               | <b>19.516</b> | -              | -                  | <b>580.402</b>   |
| Oitava Emissão       | 53.235                     | <b>(3.363)</b>      | <b>(907)</b>    | <b>1.593</b>  | -              | -                  | <b>50.558</b>    |
| Demais movimentações | (105.042)                  | -                   | -               | -             | <b>3.869</b>   | <b>205</b>         | <b>(100.968)</b> |
|                      | <b>509.079</b>             | <b>(3.363)</b>      | <b>(907)</b>    | <b>21.109</b> | <b>3.869</b>   | <b>205</b>         | <b>529.992</b>   |

As debêntures obtidas estão vinculadas ao desenvolvimento de obras, com garantias que incluem a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras. No caso da 1ª Emissão, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras. E para a 8ª Emissão, a garantia foi Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Nota 17.3).

**11. Adiantamentos de clientes**

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

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

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

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

**12. Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos**

Refere-se à parcela dos valores recebidos pelo Grupo decorrente da venda de unidades imobiliárias – lotes cabentes ao proprietário dos terrenos onde o empreendimento foi desenvolvido, a serem repassados conforme previsto nos contratos de venda dos lotes e de parceria imobiliária.

**13. Provisões****a) Provisões para demandas judiciais**

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, efetua a análise das demandas judiciais pendentes e, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso que possuem expectativa de perda classificada como provável. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

As movimentações na provisão durante o período findo em 31 de março de 2025 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 estão sumarizadas a seguir:

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

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 31 de março de 2025, corresponde a R\$ 162 e R\$ 1.227 (R\$ 162 e R\$ 1.233 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

|                        | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------|------------|------------|
| Processos cíveis       | 22.021     | 25.167     |
| Processos tributários  | 10.655     | 13.941     |
| Processos trabalhistas | 4.016      | 3.376      |
|                        | 36.692     | 42.484     |

**c) Risco ambiental**

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal cujos requerimentos formais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, bem como impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade do terreno em prospecção com áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, o Grupo obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais. Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

**d) Obrigações relacionadas com garantias dos loteamentos**

A Companhia e suas sociedades controladas concedem o período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

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

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

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

**14. Imposto de renda e contribuição social****a) Reconciliação do imposto de renda e contribuição social corrente**

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

As atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido ou pelo RET - Regime Especial de Tributação (patrimônio de afetação), conforme aplicável.

**b) Imposto de renda e contribuição social diferido**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às atividades temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos/(passivos) estão apresentados da seguinte forma:

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

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 574.802 (R\$ 561.635 em 2024). Para a Controladora, foram constituídos créditos tributários ativos limitados ao passivo conforme o artigo 35 e 74 do CPC 32 – Tributos sobre o lucro, pois não é provável que haverá efeitos tributáveis futuros na Companhia.

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

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

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

**15. Patrimônio líquido****15.1 Capital social**

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

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

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

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

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

Conforme mencionado na Nota 15.3, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 e, em decorrência, o capital social da Companhia foi aumentado, no valor de R\$ 63, com a emissão de 29.756.506 ações.

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

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

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

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

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

**Composição final do capital social da Companhia**

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

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

**15.2 Reserva de capital**

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

**15.3 Bônus de subscrição**

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

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

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

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

**15.4 Ações em tesouraria**

Correspondem a saldo de 295 ações em tesouraria, no montante de R\$ 15, adquiridas pelos Programas de Recompra aprovados em 2021, líquido das ações transferidas aos beneficiários do plano de ações da Companhia. Não ocorreram novas movimentações no período.

**15.5 Plano de ações diferidas**

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

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

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

**Condições do plano**

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

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

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

**Valor justo do plano**

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

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

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

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

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

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

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

#### 15.6 Lucro (prejuízo) por ação

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

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

|                                                                  | <b>Controladora e Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                  | <b>31/03/2025</b>                 | <b>31/03/2024</b> |
| Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores | (27.172)                          | 50.688            |
| Média ponderada de ações ordinárias                              | 150.355.666                       | 150.355.666       |
| Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado | 26.450.228                        | 26.450.228        |
| Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição    | 176.805.894                       | 176.805.894       |
| Lucro (prejuízo) líquido básico por ação                         | (0,18)                            | 0,34              |
| Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação                        | (0,15)                            | 0,29              |

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

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

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

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

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

b) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

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

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito, incluindo distratos das vendas sem alienação fiduciária, pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão que estão informadas na Nota Explicativa 5.1.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa 9. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa 4.1.

(iii) Risco de liquidez

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

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

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

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

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

  

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

Conforme mencionado na Nota 10, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa por determinados acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das informações financeiras intermediárias em relação àquela apresentada na data-base das informações financeiras intermediárias do exercício social findo em 31 de março de 2025.

(iv) Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

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

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

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

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

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

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

*Cálculo do valor justo*

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

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

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

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

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

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

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

**c) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10).

**(i) Risco de mercado**

A Companhia dedica-se à construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

A conjuntura econômica do Brasil, pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros e instabilidade política, além de outros fatores. O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos podem causar redução da atividade operacional.

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

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

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

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

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

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

(ii) Gestão do capital

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

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

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

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debêntures);
- (b) Contas a receber indexados ao IPCA;

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

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

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

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

  

| Em 31 de dezembro de 2024          |                |                  | Cenários    |             |             |             |
|------------------------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                    |                |                  | I           | II          | III         | IV          |
| Operação                           | Valor contábil | Cenário provável | Aumento 50% | Aumento 25% | Redução 25% | Redução 50% |
| Aplicações financeiras             | 18.368         | 1.964            | 887         | 443         | (443)       | (887)       |
| Empréstimos e financiamentos       | (90.621)       | (9.687)          | (4.376)     | (2.188)     | 2.188       | 4.376       |
| Debêntures                         | (455.844)      | (48.730)         | (22.012)    | (11.006)    | 11.006      | 22.012      |
| Efeito líquido da variação do CDI  | (528.097)      | (56.453)         | (25.501)    | (12.751)    | 12.751      | 25.501      |
| Contas a receber                   | 235.120        | 11.359           | 5.418       | 2.709       | (2.709)     | (5.418)     |
| Instrumento financeiro             | (1.080)        | (52)             | (25)        | (12)        | 12          | 25          |
| Empréstimos e financiamentos       | (23.229)       | (1.122)          | (535)       | (268)       | 268         | 535         |
| Debêntures                         | (53.235)       | (2.572)          | (1.227)     | (613)       | 613         | 1.227       |
| Efeito líquido da variação do IPCA | 157.576        | 7.613            | 3.631       | 1.816       | (1.816)     | (3.631)     |

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

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

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

**17. Partes relacionadas****17.1 Saldos com partes relacionadas**

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente ao fluxo de recursos entre a Controladora e as SPEs ("Sociedades de Propósito Específico") e Consórcios baseados no modelo de gestão de caixa centralizado e registrados como conta corrente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

|                                              | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                              | <b>31/03/2025</b>   | <b>31/12/2024</b> | <b>31/03/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Valores a receber de partes relacionadas (a) | <b>73.640</b>       | 72.388            | <b>237</b>         | 528               |
|                                              | <b>73.640</b>       | 72.388            | <b>237</b>         | 528               |
| Passivo                                      |                     |                   |                    |                   |
| Conta corrente com SPEs (a)                  | <b>357.896</b>      | 335.680           | <b>7.516</b>       | 8.297             |
|                                              | <b>357.896</b>      | 335.680           | <b>7.516</b>       | 8.297             |

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros sócios de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto (SPE – Sociedades de Propósito Específicos e Consórcios). A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses. As receitas oriundas de vendas de lotes realizadas entre SPEs controladas pela Companhia, não produzem efeito no processo de consolidação, pois seus saldos são eliminados.

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

**17.2 Avais, garantias e fianças**

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

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

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

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

**17. Partes relacionadas--Continuação****17.3 Transação (Remuneração) da Administração**

O montante global anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2025, que poderá ser distribuído entre os administradores da Companhia para o exercício de 2025, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 6.984 (R\$ 7.100 para o exercício de 31 de dezembro de 2024).

O montante da remuneração da administração apropriado ao resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2025, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 935 (31 de março de 2024 – R\$ 903).

**17.4 Participação nos resultados**

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

A participação nos resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores.

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

**18. Receita operacional líquida**

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

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

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

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

**19. Custos e despesas por natureza**

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***21. Resultado financeiro**

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

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de março de 2025 totaliza R\$ 739.584, sendo R\$ 492.785 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 246.799 com as unidades em estoque (R\$ 766.039 em 31 de dezembro de 2024).

Por outro lado, o valor contratual das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil é feito de forma proporcional aos custos incorridos (PoC – *Percentage of Completion*).

A parcela das receitas contratuais a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, estão sumariados a seguir:

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

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

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

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

(\*) As receitas de unidades vendidas a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

(\*\*) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros.

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Do montante de receita de vendas a apropriar, o valor de R\$ 415.616 tem previsão de recebimento no curto prazo.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui. O custo previsto a incorrer no curto prazo é de R\$ 463.675.

**23. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa**

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

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

  

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

A Companhia apresenta na demonstração de fluxo de caixa o pagamento de juros nas atividades de financiamentos, porque são custos da captação de recursos financeiros.

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

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

**24. Seguros**

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

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

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2020 e outubro de 2027.

**25. Apresentação de Informações por segmento**

A Administração entende que o Grupo está organizado em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica, apesar de atuar em diversas regiões do Brasil.

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

**26. Evento subsequente**

Em 17 de abril de 2025, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda., o montante total de até R\$ 35.000, sendo a primeira integralização no valor de R\$ 25.000 realizada em abr/25 e as demais atreladas a entrega de determinados empreendimentos, com a finalidade de antecipar o resultado dos empreendimentos em garantia. O pagamento de juros será mensal e principal somente no vencimento final.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
Alphaville S.A.

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

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

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

### Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção à na nota explicativa 2.2 às informações financeiras intermediárias, que apresenta os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos às demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, apresentados para fins de comparação, que foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, em decorrência da mudança de estratégia de alienação de determinados ativos pela Companhia em 2024. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil,

registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2025; e
  - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2025.
- São Paulo, 14 de maio de 2025.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Em cumprimento ao artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores da Alphaville S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.811.931/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.442.296 ("Companhia"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 31 de março de 2025; e
  - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2025.
- São Paulo, 14 de maio de 2025.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores