

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 31/12/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	21
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	22
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	78
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	82
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
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	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	841.148	839.998	921.109
1.01	Ativo Circulante	1.513	625	1.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	44	207	249
1.01.02	Aplicações Financeiras	13	90	0
1.01.03	Contas a Receber	1.456	328	1.115
1.01.03.01	Clientes	0	0	35
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.456	328	1.080
1.02	Ativo Não Circulante	839.635	839.373	919.745
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	95.001	107.512	135.609
1.02.01.05	Estoques	7.964	7.964	7.964
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	7.964	7.964
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	87.004	72.388	74.981
1.02.01.09.04	Valores a receber de partes relacionadas	87.004	72.388	74.981
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33	27.160	52.664
1.02.01.10.03	Outros créditos	33	16	681
1.02.01.10.04	Ativo de instrumento financeiro	0	0	38.204
1.02.01.10.05	Quotas de fundo de investimento imobiliário	0	27.144	13.779
1.02.02	Investimentos	743.506	730.296	782.763
1.02.02.01	Participações Societárias	743.506	730.296	782.763
1.02.03	Imobilizado	805	970	438
1.02.04	Intangível	323	595	935

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	841.148	839.998	921.109
2.01	Passivo Circulante	357.333	366.111	744.116
2.01.02	Fornecedores	590	2.186	3.973
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	28.692	14.002	255.943
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	31.509
2.01.04.02	Debêntures	28.692	14.002	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	328.051	349.923	484.200
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	315.883	335.680	460.933
2.01.05.02	Outros	12.168	14.243	23.267
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.993	7.058	17.420
2.01.05.02.05	Outros passivos	7.175	7.185	5.847
2.02	Passivo Não Circulante	669.341	533.713	959.497
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	573.197	495.077	929.013
2.02.01.02	Debêntures	573.197	495.077	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	96.144	38.636	30.484
2.02.02.02	Outros	96.144	38.636	30.484
2.02.02.02.04	Outros passivos	22.618	29.620	22.981
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.619	7.936	7.503
2.02.02.02.06	Passivo de instrumento financeiro	66.907	1.080	0
2.03	Patrimônio Líquido	-185.526	-59.826	-782.504
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191	1.072.511
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191	1.057.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.675.358	-3.549.658	-3.615.802

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	65.918	85.852	-264.849
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.279	-18.204	-33.858
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.646	-18.105	-187.383
3.04.05.01	Resultado na venda participação societária	0	0	-181.460
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-3.714	-15.255	-5.403
3.04.05.03	Outras Despesas Operacionais	-932	-2.850	-520
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	83.843	122.161	-43.608
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.918	85.852	-264.849
3.06	Resultado Financeiro	-191.618	-19.705	-319.405
3.06.01	Receitas Financeiras	8.393	288	221
3.06.02	Despesas Financeiras	-200.011	-19.993	-319.626
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-181.540	-121.087	-319.626
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-18.471	101.094	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-125.700	66.147	-584.254
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-3	0
3.08.01	Corrente	0	-3	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-125.700	66.144	-584.254
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-125.700	66.144	-584.254
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,64	0,44	-23,43
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,64	0,37	-23,43

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-125.700	66.144	-584.254
4.03	Resultado Abrangente do Período	-125.700	66.144	-584.254

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-41.752	-181.737	-33.897
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.824	-26.933	-41.696
6.01.01.01	Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e da contribuição social	-125.700	66.147	-584.254
6.01.01.02	Depreciação e amortização	549	519	978
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	3.714	15.255	5.403
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados	99.633	74.034	183.236
6.01.01.08	Ajuste a valor justo de instrumento financeiro da alienação de investimentos	78.670	42.828	123.357
6.01.01.11	Provisão (reversão) para participação nos lucros	0	-4.141	1.962
6.01.01.12	Ganhos/perdas resgate de quotas de fundo de investimento	-3.318	0	0
6.01.01.16	Resultado de equivalência patrimonial	-83.843	-122.161	43.608
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	0	1.680	2.554
6.01.01.19	Resultado na perda de investimento	0	0	181.460
6.01.01.20	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	18.471	-101.094	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-29.928	-154.804	7.799
6.01.02.01	Contas a receber	0	35	-35
6.01.02.02	Lotes a comercializar	0	0	-7.964
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	29.317	-11.948	-13.793
6.01.02.05	Fornecedores	-1.596	-1.787	3.233
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-3.382	-5.788	2.707
6.01.02.07	Outras obrigações	-7.011	-9.112	-3.662
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-34.413	-122.660	56.637
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	-12.843	-3.544	-29.324
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	66.883	158.581	29.570
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-113	-702	0
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	-90	0
6.02.04	(Acréscimo) deságio de investimentos	-5.936	-894	-18.429
6.02.05	Dividendos recebidos	72.855	160.267	47.999
6.02.06	Caixa restrito	77	0	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-25.294	23.114	4.355
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	129.831	0
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-21.905	-97.289	-26.675
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-3.389	-9.428	-14.315
6.03.10	Captação de empréstimos e financiamentos	0	0	30.345
6.03.11	Adiantantamento para futuro aumento de capital	0	0	15.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-163	-42	28
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	207	249	221
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	44	207	249

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-125.700	0	-125.700
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-125.700	0	-125.700
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.675.358	0	-185.526

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	-13.320	0	0	0	656.534
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.680	0	0	0	1.680
5.04.09	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	66.144	0	66.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	66.144	0	66.144
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	17.554	0	0	0	197.337
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783
5.04.10	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.554	0	0	0	2.554
5.04.11	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	15.000	0	0	0	15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-584.254	0	-584.254
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-584.254	0	-584.254
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	0	0	-181.460
7.01.02	Outras Receitas	0	0	-181.460
7.01.02.01	Resultado na perda de investimento	0	0	-181.460
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.304	-27.214	-14.378
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.304	-27.214	-14.378
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.304	-27.214	-195.838
7.04	Retenções	-549	-519	-978
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-549	-519	-978
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.853	-27.733	-196.816
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	92.236	122.449	-43.387
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	83.843	122.161	-43.608
7.06.02	Receitas Financeiras	8.393	288	221
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	79.383	94.716	-240.203
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	79.383	94.716	-240.203
7.08.01	Pessoal	5.072	8.576	24.425
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.612	7.082	22.169
7.08.01.02	Benefícios	220	524	1.241
7.08.01.03	F.G.T.S.	240	970	1.015
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	3	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	200.011	19.993	319.626
7.08.03.01	Juros	200.011	19.993	319.626
7.08.05	Outros	-125.700	66.144	-584.254
7.08.05.02	Lucros (prejuízos) absorvidos	-125.700	66.144	-584.254

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	1.333.663	1.364.835	1.279.172
1.01	Ativo Circulante	548.171	525.845	418.948
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	163.813	220.103	3.390
1.01.02	Aplicações Financeiras	23.550	18.368	149.023
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	23.550	18.368	149.023
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	0	0	147.266
1.01.02.01.04	Caixa restrito	23.550	18.368	1.757
1.01.03	Contas a Receber	180.130	117.506	104.032
1.01.04	Estoques	153.837	141.256	121.069
1.01.04.01	Lotes a comercializar	153.837	141.256	121.069
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.841	28.612	41.434
1.01.08.03	Outros	26.841	28.612	41.434
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	19.895	18.781	17.120
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	6.946	9.831	24.314
1.02	Ativo Não Circulante	785.492	838.990	860.224
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	259.469	309.584	347.610
1.02.01.04	Contas a Receber	66.364	74.005	75.645
1.02.01.05	Estoques	163.285	172.588	180.636
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	163.285	172.588	180.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	29.820	62.991	91.329
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	11	528	1.393
1.02.01.10.06	Outros créditos	16.914	18.043	27.908
1.02.01.10.07	Ativo de instrumento financeiro	0	0	38.204
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	12.895	17.276	10.045
1.02.01.10.09	Quotas de fundo de investimento imobiliário	0	27.144	13.779
1.02.02	Investimentos	18.781	20.915	3.507
1.02.02.01	Participações Societárias	18.781	20.915	3.507
1.02.03	Imobilizado	7.760	8.737	9.013

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.04	Intangível	499.482	499.754	500.094

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	1.333.663	1.364.835	1.279.172
2.01	Passivo Circulante	597.847	626.763	938.658
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	70.728	69.571	63.164
2.01.01.01	Obrigações Sociais	70.728	69.571	63.164
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	70.728	69.571	63.164
2.01.02	Fornecedores	54.090	80.253	58.515
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	63.278	38.818	268.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	34.586	24.816	43.672
2.01.04.02	Debêntures	28.692	14.002	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	383.777	432.250	547.544
2.01.05.02	Outros	383.777	432.250	547.544
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	269.200	300.832	448.641
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	29.784	29.626	25.267
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	10.489	8.297	7.507
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	932	14.057	16.747
2.01.05.02.09	Outros passivos	48.337	44.069	28.085
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	25.035	35.369	21.297
2.01.06	Provisões	25.974	5.871	1.329
2.01.06.02	Outras Provisões	25.974	5.871	1.329
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	25.974	5.871	1.329
2.02	Passivo Não Circulante	905.803	769.887	1.112.246
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	688.369	584.111	929.013
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	115.172	89.034	0
2.02.01.02	Debêntures	573.197	495.077	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	193.258	127.412	109.549
2.02.02.02	Outros	193.258	127.412	109.549
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	1.313	13.977	21.995
2.02.02.02.05	Outras obrigações	33.195	49.553	42.558

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	60.068	50.805	44.996
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	6.650	11.997	0
2.02.02.02.09	Passivo de instrumento financeiro	66.907	1.080	0
2.02.02.02.10	Distribuição de lucros de sociedades	25.125	0	0
2.02.04	Provisões	24.176	58.364	73.684
2.02.04.02	Outras Provisões	24.176	58.364	73.684
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.323	14.912	11.272
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	7.853	43.452	62.412
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-169.987	-31.815	-771.732
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641	1.760.787
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191	1.072.511
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191	1.057.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.675.358	-3.549.658	-3.615.802
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	15.539	28.011	10.772

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	584.948	678.829	478.611
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-378.995	-415.208	-314.366
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-378.995	-415.208	-314.366
3.03	Resultado Bruto	205.953	263.621	164.245
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-73.525	-118.497	-359.747
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.270	-27.250	-38.831
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.053	-52.293	-63.598
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.561	-35.186	-264.774
3.04.05.03	Outras despesas operacionais	-8.561	-35.186	-83.314
3.04.05.04	Resultado na venda participação societária	0	0	-181.460
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.359	-3.768	7.456
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	132.428	145.124	-195.502
3.06	Resultado Financeiro	-213.028	-32.437	-365.065
3.06.01	Receitas Financeiras	34.258	26.905	18.355
3.06.02	Despesas Financeiras	-247.286	-59.342	-383.420
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-228.815	-160.436	-383.420
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-18.471	101.094	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-80.600	112.687	-560.567
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.897	-27.485	-20.402
3.08.01	Corrente	-24.897	-27.485	-20.402
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-105.497	85.202	-580.969
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-105.497	85.202	-580.969
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-125.700	66.144	-584.254
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.203	19.058	3.285
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,64	0,44	-23,43
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.99.02.01	ON	-0,64	0,37	-23,43

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-105.497	85.202	-580.969
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-105.497	85.202	-580.969
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-125.700	66.144	-584.254
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.203	19.058	3.285

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.593	-41.756	30.897
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	133.966	121.098	-32.437
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-80.600	112.687	-560.567
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.530	1.454	2.089
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	3.714	15.247	99
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	-3.724	433	-2.149
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	125.717	60.686	169.383
6.01.01.06	Reversão para risco de créditos e distratos	-4.710	-7.112	-19.654
6.01.01.07	Provisão para garantia	5.181	6.060	8.737
6.01.01.08	Ganhos/perdas resgate de quotas de fundo de investimento	9.601	0	0
6.01.01.09	Reversão (provisão) para demandas judiciais e compromissos	-10.783	2.226	44.296
6.01.01.10	Reversão para perda na realização de estoques	-1.681	0	-5
6.01.01.11	Provisão (reversão) para participação nos lucros	-808	5.121	4.645
6.01.01.12	Ajuste a valor justo de instrumento financeiro da alienação de investimentos	78.670	42.828	123.357
6.01.01.13	Provisão (reversão) de gastos com escrituração	-1.104	-1.129	-1.073
6.01.01.14	Reversão e/ou juros s/ cessão de direitos creditórios	-1.552	0	0
6.01.01.15	Resultado de equivalência patrimonial	-1.359	3.768	-7.456
6.01.01.16	Baixa de investimento por venda	-3.560	0	0
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	18.471	-101.094	0
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	0	1.680	2.554
6.01.01.19	Reversão (perda) por redução ao valor recuperável de operação disponível para venda	0	-21.847	21.847
6.01.01.20	Resultado na perda de investimento	963	90	181.460
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-177.559	-162.854	63.334
6.01.02.01	Contas a receber	-43.919	8.743	34.808
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-4.227	-26.037	8.858
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	24.824	2.091	-15.136
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-36.979	-135.812	15.525
6.01.02.05	Fornecedores	-26.163	21.738	20.681

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	11.228	7.095	5.932
6.01.02.08	Outras obrigações	-62.104	-12.603	76.797
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	2.709	1.655	5.644
6.01.02.10	Imposto de renda e contribuição social pago	-8.392	-9.536	-20.402
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-12.843	-3.544	-29.324
6.01.02.12	Pagamentos de demandas judiciais	-4.713	-16.644	-40.049
6.01.02.13	Juros pagos de financiamento de obra	-16.980	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.030	155.948	20.591
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-281	-831	-572
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	-632.188	-518.009
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	804.907	545.970
6.02.04	(Acréscimo) deságio de investimentos	2.343	71	-4.712
6.02.05	Dividendos recebidos	1.150	600	2.065
6.02.06	Caixa líquido na venda de investimento	0	0	-4.151
6.02.07	Recebimento de venda de participação	12.000	0	0
6.02.08	Caixa restrito	-5.182	-16.611	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-22.727	102.521	-55.865
6.03.01	Aumento de capital	0	129.831	0
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	86.825	132.508	42.345
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-73.155	-129.302	-40.285
6.03.06	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-12.160	-19.808	-15.647
6.03.08	Cessão de créditos recebíveis	-24.237	-10.708	-57.278
6.03.13	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	15.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-56.290	216.713	-4.377
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	220.103	3.390	7.767
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	163.813	220.103	3.390

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-32.675	-32.675
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.936	3.936
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-36.611	-36.611
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-125.700	0	-125.700	20.203	-105.497
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-125.700	0	-125.700	20.203	-105.497
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	-3.675.358	0	-185.526	15.539	-169.987

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	-13.320	0	0	0	656.534	-1.819	654.715
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854	87	669.941
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.077	-2.077
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.680	0	0	0	1.680	0	1.680
5.04.09	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000	0	-15.000
5.04.10	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	171	171
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	66.144	0	66.144	19.058	85.202
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	66.144	0	66.144	19.058	85.202
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	-3.549.658	0	-59.826	28.011	-31.815

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	179.783	17.554	0	0	0	197.337	4.364	201.701
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783	2.576	182.359
5.04.11	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	15.000	0	0	0	15.000	1.788	16.788
5.04.12	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.554	0	0	0	2.554	0	2.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-584.254	0	-584.254	3.285	-580.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-584.254	0	-584.254	3.285	-580.969
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504	10.772	-771.732

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	607.702	705.190	315.545
7.01.02	Outras Receitas	607.702	705.190	315.545
7.01.02.01	Receitas operacionais	596.015	673.721	473.222
7.01.02.02	Reversão de Provisão para distratos	6.384	25.556	19.474
7.01.02.03	Prestação de serviços	5.303	5.913	4.309
7.01.02.04	Resultado na perda de investimento	0	0	-181.460
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-431.289	-494.189	-448.088
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-408.265	-442.458	-344.288
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.024	-51.731	-103.800
7.03	Valor Adicionado Bruto	176.413	211.001	-132.543
7.04	Retenções	-1.530	-1.454	-2.089
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.530	-1.454	-2.089
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	174.883	209.547	-134.632
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.617	23.137	25.811
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.359	-3.768	7.456
7.06.02	Receitas Financeiras	34.258	26.905	18.355
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	210.500	232.684	-108.821
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	210.500	232.684	-108.821
7.08.01	Pessoal	21.060	34.294	49.932
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.805	28.649	45.487
7.08.01.02	Benefícios	2.098	2.337	2.891
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.157	3.308	1.554
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47.651	53.846	38.796
7.08.02.01	Federais	47.159	53.356	38.796
7.08.02.03	Municipais	492	490	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	247.286	59.342	383.420
7.08.03.01	Juros	247.286	59.342	383.420
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-105.497	85.202	-580.969

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-125.700	66.144	-584.254
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.203	19.058	3.285

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2025 marcou mais um passo relevante na execução da estratégia definida pela Alphaville nos últimos anos. Mesmo em um cenário de mercado desafiador e permeado por incertezas, mantivemos disciplina operacional e avançamos no fortalecimento estrutural da Companhia. Ao longo do período, seguimos comprometidos com a execução do nosso plano de negócios, priorizando eficiência, rentabilidade e geração sustentável de valor.

Essa agenda estratégica orientou decisões importantes ao longo do ano, incluindo a otimização da estrutura de custos, o fortalecimento da governança e a evolução dos processos internos. Em alguns projetos, desafios inerentes aos processos de aprovação urbanística e regulatória impactaram o cronograma originalmente previsto de lançamentos. Ainda assim, a Companhia manteve disciplina na gestão do pipeline e foco na qualidade dos projetos, reforçando seus fundamentos operacionais e preparando a Alphaville para um novo ciclo de crescimento sustentável.

Em 2025, realizamos quatro lançamentos, totalizando R\$ 447 milhões em VGV (R\$ 235 milhões no %AVLL), refletindo a retomada planejada e mais criteriosa do nosso pipeline, uma vez que representou um crescimento de 54% versus 2024, que lançou R\$ 289 milhões em VGV (R\$ 194 milhões no %AVLL) em 2 projetos. Essa estratégia resultou em maior assertividade comercial e fortalecimento da qualidade do portfólio.

O ano também foi marcado por um relevante volume de entregas realizadas ao longo do exercício. Concluímos 8 empreendimentos, com um VGV potencial de R\$ 1,2 bilhão (R\$ 0,7 bilhão no %AVLL), 2.047 unidades distribuídas em 6 estados, reforçando nossa capacidade de execução e presença nacional. No quarto trimestre, foram entregues três projetos: Alphaville Dom Pedro Zero, com 373 lotes residenciais e 16 comerciais e VGV total de R\$ 306 milhões (R\$ 171 milhões no %AVLL), Reserva Alpha Dom Pedro Zero, com 43 residências e VGV total de R\$ 156 milhões (R\$ 117 milhões no %AVLL), e Alphaville Comercial Ceará 6, com 42 lotes e VGV total de R\$ 39 milhões (R\$ 23 milhões no %AVLL).

As vendas totais no exercício somaram R\$ 450 milhões de VGV (R\$ 314 milhões no %AVLL), com VSO de 44% no acumulado do ano. Destaca-se o desempenho das vendas de lançamentos, que totalizaram R\$ 193 milhões de VGV (R\$ 94 milhões no %AVLL), crescimento de 76% frente ao ano anterior e evidenciando a boa recepção dos projetos lançados.

A receita líquida totalizou R\$ 585 milhões no acumulado do ano, enquanto o lucro bruto alcançou R\$ 222 milhões, com margem bruta de 38%, demonstrando resiliência mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador.

O EBITDA acumulado atingiu R\$ 154 milhões, com margem de 26%, representando expansão de 4 p.p. na margem em relação ao exercício anterior (22%), evidenciando a melhora estrutural da rentabilidade operacional. Importante destacar que encerramos o 4T25 com EBITDA de R\$ 50 milhões e margem de 30%, versus R\$ 37 milhões e margem de 16% no 4T24, evidenciando um aumento de 38% no EBITDA e de 14 p.p. na margem do trimestre.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A disciplina na gestão de custos permaneceu como um pilar central. As despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 29% em relação ao ano anterior, totalizando R\$ 37 milhões no exercício — reflexo direto das iniciativas de simplificação de processos, fortalecimento da governança e otimização da estrutura organizacional implementadas ao longo do ano. No trimestre, essa evolução foi de 38%, atingindo R\$ 10 milhões no trimestre versus R\$ 18 milhões no mesmo período de 2024.

Encerramos o ano com uma receita a reconhecer (REF) de R\$ 719 milhões, com margem robusta de 44%, reforçando a previsibilidade operacional e a qualidade dos resultados futuros. Somado ao estoque de R\$ 469 milhões (%AVLL), a Companhia consolida um potencial de receita a reconhecer de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão.

Ao final de 2025, a Companhia apresenta uma estrutura de capital compatível com seu estágio de reestruturação operacional, sustentada por uma posição de caixa de R\$ 187 milhões e dívida líquida de R\$ 564 milhões. No quarto trimestre, registramos geração de caixa operacional de R\$ 31 milhões, refletindo avanços na estabilização da estrutura financeira e reforçando a disciplina na gestão de capital.

O ano de 2025 foi marcado por decisões estratégicas relevantes e por avanços consistentes na eficiência operacional da Companhia. Encerramos o período com um portfólio mais equilibrado, uma operação mais eficiente e uma estratégia comercial mais assertiva, posicionando a Alphaville para capturar oportunidades em um novo ciclo do mercado imobiliário.

Seguimos confiantes nas perspectivas de longo prazo do mercado imobiliário e na capacidade da Companhia de capturar oportunidades por meio de um pipeline robusto de projetos de alta qualidade. Ao mesmo tempo, mantemos uma postura disciplinada e conservadora na condução dos negócios. O ano de 2026 deverá ser marcado por eventos relevantes no cenário nacional e internacional, como o ciclo eleitoral e a realização da Copa do Mundo, além de um ambiente macroeconômico ainda sujeito a incertezas quanto ao ritmo de redução das taxas de juros. Nesse contexto, continuaremos priorizando alocação criteriosa de capital, eficiência operacional e seletividade nos lançamentos, preservando a solidez financeira da Companhia e criando as bases para um crescimento sustentável no longo prazo.

Agradecemos a todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores, parceiros, investidores e demais stakeholders pela confiança e pelo apoio ao longo deste ano, e permanecemos firmes em nosso propósito de desenvolver bairros planejados com qualidade, responsabilidade e visão de longo prazo, sempre comprometidos com a geração sustentável de valor para nossos acionistas.

Cláusula compromissória

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relacionamento com auditores independentes

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços proibidos pelas normas profissionais e regulatórias vigentes.

As informações constantes do Relatório da Administração que não estejam claramente identificadas como extraídas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas não foram objeto de auditoria pelos auditores independentes.

Nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Alphaville S.A. informa que a Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda, empresa do mesmo grupo da Ernst & Young Auditores Independentes S.S , foi contratada para prestação de serviços relacionados ao estudo dos impactos decorrentes da Reforma Tributária. Os auditores independentes entendem que tais serviços não configuram perda de independência em relação ao trabalho de auditoria.

A Administração entende que a referida contratação está em conformidade com a Resolução CVM nº 23/2021 e com as normas profissionais aplicáveis, especialmente a NBC PA 290 (R1) - Independência e o Código de Ética Profissional do Contador.

A Administração

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro 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 o desenvolvimento 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou um prejuízo de R\$ 125.700 (lucro de R\$ 66.144 em 31 de dezembro de 2024), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.675.358 (R\$ 3.549.658 em 31 de dezembro de 2024), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 49.676 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 100.918), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 169.987 (31 de dezembro de 2024 em R\$ 31.815), sendo sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia iniciado em 2019 e consolidado em 2024.

Essa situação implica na necessidade de a Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. Nessa avaliação, constata-se que o excesso do passivo circulante no consolidado está significativamente impactado pelo saldo de adiantamento de clientes, o qual representa as antecipações de recebíveis dos promitentes e que não possui a exigibilidade automática de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio, do reconhecimento das receitas apurada pelo método do "PoC".

A Administração entende que a geração de fluxo de caixa operacional e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

b. Ambiente tributário

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil. A regulamentação do novo sistema foi parcialmente estabelecida pela Lei Complementar nº 214/2025, estando ainda em discussão outros aspectos por meio do Projeto de Lei Complementar nº 227/2026, sancionada em janeiro de 2026. A reforma prevê a substituição gradual dos tributos ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por um modelo de tributação sobre o valor agregado, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios, além da criação do Imposto Seletivo (IS), incidente sobre bens e serviços específicos. O novo sistema tributário será implementado de forma gradual, com período de transição previsto entre 2026 e 2032 e implementação integral estimada para 2033.

A Companhia acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável as Incorporadoras Imobiliárias. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, bem como que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovada pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 30 de março de 2026.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que contemplam as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita dessa atividade, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária e loteamentos no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

a) Demonstrações financeiras individuais

A Companhia apresenta suas participações em controladas, nas suas demonstrações financeiras individuais, usando o método de equivalência patrimonial.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda ("ADI") controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019, ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi") controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018 e Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre as quais detém a totalidade das ações/quotas representativas do capital social (Nota 7).

O controle sobre entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada a partir da data em que o controle se inicia, até a data em que deixa de existir. Controladas são todas as entidades (incluindo as "SPEs") nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão identificadas como controladora e consolidado, respectivamente.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

2.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas.

2.4. Resumo das práticas contábeis materiais

2.4.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(i) Principais, Estimativas e premissas

As principais estimativas e premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são apresentadas a seguir:

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável.

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b) Provisão por redução ao valor recuperável de ativos financeiros

(i) Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, podendo vir a ocorrer o cancelamento da operação de venda (distrato). Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Adicionalmente, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 para reconhecer as perdas esperadas ao longo da vida útil, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

(ii) Provisão para risco de estimativa do valor recuperável de Ativos destinados a venda

Ativos e destinados a venda incluem Ativos financeiros e não financeiros. É utilizada uma abordagem de avaliação combinada entre os critérios de avaliação de ambos os Ativos para determinar se uma perda por impairment deve ser reconhecida.

Baseado nessas avaliações, valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos na determinação do percentual de evolução da obra (PoC), base para determinação do reconhecimento das receitas e, consequentemente, dos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

d) Realização e reconhecimento de imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando a Administração avalia que seja provável a Companhia obter lucro tributável nos próximos exercícios, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

e) Provisões

(i) Demandas judiciais

O Grupo reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. O Grupo revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

(ii) Garantias

O Grupo concede o exercício de garantia sobre as benfeitorias realizadas com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida baseado em estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

f) Reconhecimento de Receita

No modelo de venda de unidades imobiliárias - lotes sob contrato de parceria imobiliária, em conformidade com as orientações da CVM, a Companhia entende que o controle da unidade imobiliária é transferido diretamente do parceiro (proprietário do terreno) ao adquirente da unidade imobiliária no momento da assinatura com contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles empreendimentos em construção, mediante a assinatura do contrato de compra e venda a Companhia registra a venda das benfeitorias atreladas aquele imóvel, através do método de percentual de conclusão ("*POC - Percentage of Completion*"), conforme descrito na nota 2.5.2.

g) Mensuração a valor justo de instrumentos financeiros

O instrumento financeiro é mensurado a valor justo nas demonstrações contábeis, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo CPC 46 - Mensuração do Valor Justo. Para a determinação do valor justo, a Companhia adota a técnica de fluxo de caixa descontado, que é elaborado com base em premissas operacionais internas contemplando expectativas razoáveis de desempenho futuro, com o objetivo de refletir o momento estimado de realização dos direitos e obrigações relacionados ao instrumento financeiro. A taxa de desconto aplicada é compatível com as condições de mercado, riscos específicos e prazos envolvidos, sendo validada por auditoria independente. Este método assegura que o valor justo dos instrumentos financeiros reflita as condições econômicas atuais do mercado.

2.4.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia adota o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sendo observados os seguintes procedimentos:

(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e celebra contratos de compra e venda das unidades imobiliárias - lotes unilateralmente com seus clientes.

O custo incorrido correspondente as unidades imobiliárias - lotes próprios e benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias - lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (Nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza os custos de empréstimos diretamente atribuíveis ao financiamento dos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento dos projetos, enquanto as atividades necessárias para preparar os ativos para venda estão em andamento e existem empréstimos vinculados à produção. Esses encargos financeiros são apropriados ao custo dos empreendimentos e reconhecidos no resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, em linha com o reconhecimento dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são reconhecidas ao resultado quando incorridas.

(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)

Nesse modelo de operações, a Companhia realiza uma parceria imobiliária com o proprietário do terreno ("terreneiro"). O cliente compra as benfeitorias da Companhia e o terreno do terreneiro num contrato de compra e venda assinado pelas três partes. Uma parcela do valor acordado é alocada a compra do terreno e devido ao terreneiro, e o restante é alocado a compra das benfeitorias e devido à Companhia.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

No modelo de venda de unidades imobiliárias - lotes sob contratos de parceria imobiliária, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreno ao comprador da unidade imobiliária no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquela unidade imobiliária diretamente para o comprador da unidade imobiliária e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrito abaixo:

O custo incorrido correspondente a benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado:

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar (Nota 6), de acordo com a política contábil (Nota 2.4.7);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza os custos de empréstimos diretamente atribuíveis ao financiamento dos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento dos projetos, enquanto as atividades necessárias para preparar os ativos para venda estão em andamento e existirem empréstimos vinculados à produção. Esses encargos financeiros são apropriados ao custo dos empreendimentos e reconhecidos no resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, em linha com o reconhecimento dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são reconhecidas ao resultado quando incorridas.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas dessas unidades imobiliárias - lotes não são registradas no resultado da Companhia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Companhia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

2.4.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que o Grupo se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores, obrigações com cessões de direitos creditórios e outras obrigações, e são inicialmente mensuradas pelo valor justo. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais, conforme resumo demonstrado abaixo:

<u>Categorias / mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos mesmos no modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na Nota 16:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias - lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito na Nota 2.4.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

-Desreconhecimento (baixa)

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

(ii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como: (i) mensurados ao custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os principais passivos financeiros do Grupo são apresentados a seguir:

- Empréstimos e financiamentos e debêntures: reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquidos dos custos de transação diretamente atribuíveis, quando aplicável, e subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.
- Fornecedores: correspondem às obrigações decorrentes da aquisição de bens e serviços no curso normal das operações e são mensurados, subsequentemente, ao custo amortizado.

Na data do balanço, esses passivos estão apresentados pelo valor do reconhecimento inicial, deduzidos das amortizações de principal, quando aplicável, e acrescidos dos encargos financeiros incorridos.

-Desreconhecimento (baixa)

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros - contratos imobiliários

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, com exceção dos contratos registrados com AF-Alienação Fiduciária, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna, sendo os valores registrados na rubrica outras (despesas) receitas operacionais.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

Independente da constituição da provisão, as atividades de cobrança para recuperação destes valores são realizadas recorrentemente, pois esses créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias - lotes vendidos na medida em que o processo de escrituração só ocorre mediante a quitação do saldo devedor do contrato.

(iv) Provisão para distratos e risco de crédito

Quando os clientes, dos referidos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias - lotes, com exceção dos contratos registrados com AF-Alienação Fiduciária, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de cento e oitenta dias, o Grupo realiza provisão para distratos deduzindo o valor dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes, levando em conta o histórico de recuperabilidade desses créditos. Tal análise é realizada individualmente por contrato de compra e venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Adicionalmente, os saldos a receber decorrentes dessas operações permanecem sujeitos à avaliação de perda de crédito esperada, conforme previsto no CPC 48 - Instrumentos Financeiros, sendo constituída provisão para perdas quando identificada evidência de risco de não realização.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos e risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

Outras perdas por redução ao valor recuperável nos demais ativos, quando identificadas, são provisionadas.

2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com liquidez imediata para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério "*pro-rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido do Grupo.

As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

2.4.5. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, o qual se aproxima do seu valor justo. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - "IPCA".

2.4.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Cédula de Crédito Imobiliários ("CCI")

O Grupo contratou operações de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs ou CCIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra o Grupo, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e o valor recebido é reconhecido no passivo como um instrumento financeiro de dívida. As garantias financeiras vinculadas aos recebíveis das operações de cessão (quando é adquirido na forma de CRI subordinado ou CCIs com obrigação de recompra), são contabilizados no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" na rubrica de "Quotas de fundo de investimento imobiliário " ao seu valor estimado de realização.

2.4.7. Lotes a comercializar

As unidades imobiliárias - lotes a comercializar estão demonstradas ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excedem ao seu valor líquido de realização. No caso de unidades imobiliárias - lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias - lotes ainda não comercializados. O Grupo avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior a 12 meses.

Quando o custo do lotes a comercializar concluídos ou em desenvolvimento exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor não será recuperável, tal perda é contabilizada no "Ativo circulante" na rubrica de " Provisão para perda na realização de estoques " (Nota 6) contra "Custo de desenvolvimento e venda de lotes" na rubrica de "Reversão (provisão) para perda na realização de estoque" (Nota 19).

2.4.8. Gastos com intermediação das vendas - Comissões

Os gastos com corretagem, quando são de responsabilidade da Companhia, são registrados no resultado na rubrica "Despesas com Vendas".

Encargos relacionados com a comissão de venda sob responsabilidade do adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

2.4.9. Provisão para garantia

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo constitui a provisão com base no histórico de gastos e proporcionalmente ao andamento da obra.

2.4.10. Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita ou despesa operacional na rubrica "Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos" em contrapartida ao custo do investimento (Nota 7). As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo.

Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.4.11. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O exercício e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

A Companhia realiza anualmente o teste de *impairment* com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ágio, conforme determina o CPC 01/IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

2.4.12. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue:

- (i) Veículos - cinco anos;
- (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos;
- (iii) Computadores e licenças para utilização de software - cinco anos;
- (iv) Direito de uso de imóveis - pelo prazo do contrato.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Os estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano, portanto, os gastos incorridos com a sua formação são considerados como despesa quando incorridas.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são apropriadas no resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

2.4.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

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 provavelmente não haverá efeitos tributáveis futuros nesta entidade.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas indiretas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

2.4.14. Obrigações com cessões de direitos creditórios

São demonstrados os saldos das operações de cessões de créditos imobiliários com obrigações de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação de recompra compulsória. Os créditos cedidos estão descontados ao seu valor presente.

2.4.15. Outros benefícios a empregados

A Companhia concede a seus empregados benefícios tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte, seguro de vida, remunerações variáveis como participação nos resultados e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O Grupo e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

2.4.16. Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e para garantias, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.4.17. Imposto sobre receita operacional bruta

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos.

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3,0% sobre a receita operacional bruta.

2.4.18. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo.

2.4.19. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de unidades imobiliárias - lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("pro-rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

2.4.20. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, é realizada, tendo como contrapartida o próprio Grupo de receitas de venda de unidades imobiliárias - lotes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos na data do contrato e empréstimos obtidos pela sua Controlada, líquidas do efeito inflacionário.

3. Novos pronunciamentos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

As seguintes alterações de normas e interpretações passaram a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025:

Novos requerimentos atualmente em vigor:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações tratam de orientações adicionais relacionadas à determinação da taxa de câmbio quando há ausência de intercambialidade entre moedas, bem como de divulgações adicionais aplicáveis nessas circunstâncias.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e à ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial, que incluem ajustes e esclarecimentos relacionados à aplicação do método da equivalência patrimonial.

A Companhia avaliou os efeitos dessas alterações e concluiu que não houve impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Foram emitidas novas normas e alterações a pronunciamentos contábeis que ainda não estão vigentes na data de emissão destas demonstrações financeiras. A Companhia não adotou antecipadamente tais pronunciamentos e está avaliando os potenciais impactos de sua aplicação.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Emitida em maio de 2024 pelo IASB, a norma permite que determinadas subsidiárias que não possuam responsabilidade pública utilizem um conjunto reduzido de divulgações, mantendo os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação previstos nas demais normas IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: relacionadas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Essas alterações introduzem esclarecimentos adicionais sobre a classificação de ativos financeiros e novos requisitos de divulgação. No Brasil, espera-se que tais alterações sejam incorporadas aos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, quando da emissão das respectivas revisões pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	44	207	2.958	6.904
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	160.855	213.199
Caixa e equivalentes de caixa	44	207	163.813	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 dezembro 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

4.2. Caixa restrito

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 (Nota 9). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros “terreneiros” (vide Nota 2.4.2 (ii)), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

5. Contas a receber e outros créditos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber	206.111	148.720
Provisão para distratos	(12.218)	(17.559)
Ajuste a valor presente	(8.491)	(10.815)
Empreendimentos concluídos	185.402	120.346
Receita apropriada	794.679	964.452
Parcelas recebidas	(955.923)	(1.140.003)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	224.530	254.077
Contas a receber pela venda de imóveis	63.286	78.526
Provisão para distratos	(1.912)	(2.955)
Ajuste a valor presente	(4.114)	(5.514)
Empreendimentos em construção	57.260	70.057
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.810)	(6.766)
Contas a receber pela venda de imóveis	236.852	183.637
Outras contas a receber (i)	9.642	7.874
Contas a receber apropriadas	246.494	191.511
Circulante	180.130	117.506
Não circulante	66.364	74.005

(i) Refere-se a créditos a receber decorrentes de prestação de serviços, seguro prestamista e operações de permuta.

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:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas:		
Até 90 dias (i)	57.810	15.271
De 91 até 180 dias	2.240	3.219
Acima de 180 dias	14.732	19.173
Total vencidas	74.782	37.663
2025	-	420.684
2026	396.689	251.101
2027	158.643	108.214
2028	73.837	35.765
2029	40.956	21.125
2030	11.244	13.616
2031 em diante	7.872	11.149
Total a vencer	689.241	861.654
Total contas a receber financeiro	764.023	899.317
Contas a receber apropriado	269.397	227.246
Contas a receber a apropriar (Nota 22 (i)) - (ii)	719.156	926.148
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(224.530)	(254.077)
	764.023	899.317

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- (i) Eventualmente, determinadas parcelas podem permanecer contabilmente vencidas por curto período em função do processo de financiamento bancário dos clientes (repasse), o qual depende da emissão e/ou averbação do habite-se. Tais situações são pontuais e não representam risco de inadimplência para a Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, essas parcelas representavam 76% da totalidade do contas a receber vencido até 90 dias.
- (ii) Item Receita de vendas apropriar (a-b)

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras 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 exercício 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 dezembro de 2025, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Receita apropriada de lotes vendidos - Receita operacional líquida - (Nota 18) foi uma reversão de R\$ 3.724 (R\$ 433 em 31 de dezembro de 2024). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.20. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,88% em 31 de dezembro de 2025 (9,35% em 31 de dezembro de 2024), líquida do índice de atualização monetária.

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

	Consolidado		
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(48.616)	24.519	(24.097)
Adições	(14.942)	4.687	(10.255)
Reversões	36.278	(18.585)	17.693
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(27.280)	10.621	(16.659)
Adições	(8.557)	3.716	(4.841)
Reversões	15.897	(6.346)	9.551
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(19.940)	7.991	(11.949)

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

A Companhia utilizou Fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) para monetizar créditos exclusivos da Companhia, captando recursos através de investidores terceiros e estavam coobrigados conforme o regulamento do fundo. Mediante a liquidação dos saldos com investidores terceiros, em 10 de outubro de 2025, em Assembleia Geral e Especial de Cotistas do AUSA Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário, a Administradora deliberou e aprovou a liquidação da Classe e do Fundo, por meio do resgate integral de Cotas da Classe, com: (a) entrega dos Direitos Creditórios integrantes da carteira da Classe e do Fundo; e (b) amortização integral dos recursos financeiros remanescentes da Classe, ao(s) cotista(s) da Classe, na proporção de suas Cotas.

Saldo das operações	Consolidado	
Ano início da operação	31/12/2025	31/12/2024
2017	-	366
2019	-	1.823
2020	-	22.382
2022	2.245	3.463
Total de Créditos cedidos	2.245	28.034
Circulante	932	14.057
Não circulante	1.313	13.977

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

6. Lotes a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	7.964	136.025	140.274
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	79.308	86.240
Lotes concluídos	-	-	31.486	11.359
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	2.130	1.454
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d)	-	-	60.182	63.896
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	7.991	10.621
	7.964	7.964	317.122	313.844
Circulante	-	-	153.837	141.256
Não circulante	7.964	7.964	163.285	172.588

- (i) Os encargos financeiros dos empréstimos e juros sobre terrenos são capitalizados ao custo de cada construção de empreendimentos e apropriados ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas (Nota explicativa 2.5.2 (i)). Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	441
(+) Juros capitalizados	6.568
(-) Juros apropriados (Nota 19)	(5.555)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.454
(+) Juros capitalizados	17.088
(-) Juros apropriados (Nota 19)	(16.412)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.130

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro 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	
	31/12/2025	31/12/2024	12/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - ADI	100%	100%	80.959	73.063	74.814	99.719	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. - Cauaxi	100%	100%	85.444	79.484	5.960	17.697	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda - Alpha Casas	100%	100%	14.746	11.678	3.069	4.745	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	10.208	9.312	752	(1.296)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.170	4.162	(14)	(39)
Krahô Empr. Imob. S.A.	47,5%	47,5%	-	-	-	-	4.275	3.866	409	(375)
Ágio/intangível na aquisição da "SPE's" (e)	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da "SPE's" (d)	-	-	(375.534)	(371.820)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	(2.888)	559	212	(2.058)
Total investimentos			743.506	730.296	83.843	122.161	18.781	20.915	1.359	(3.768)

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 2.010.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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 exercício	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	658.010	630.962	577.051	557.899	80.959	73.063	74.814	99.719
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	200.109	198.778	114.665	119.294	85.444	79.484	5.960	17.697
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	19.408	15.639	4.662	3.961	14.746	11.678	3.069	4.745
Sociedades controladas - investidas diretas			877.527	845.379	696.378	681.154	181.149	164.225	83.843	122.161
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	25.190	26.737	18	3.458	25.172	23.279	1.879	(3.239)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	17.077	16.808	396	161	16.681	16.647	(55)	(157)
Krahô Empr. Imob. S.A.	47,5%	47,5%	9.001	10.556	1	2.417	9.000	8.139	417	(790)
Sociedades coligadas - investidas indiretas:			51.268	54.101	415	6.036	50.853	48.065	2.241	(4.186)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo anterior	730.296	782.763	20.915	3.507
Equivalência patrimonial	83.843	122.161	1.359	(3.768)
Aumento de capital/AFAC	-	894	-	64
Dividendos recebidos	(72.855)	(160.267)	(1.150)	(600)
Amortização/estorno mais valia	(3.714)	(15.255)	-	-
Prov. p/ perda s/ investimentos destinados a venda	-	-	-	21.847
Outros Investimentos (i)	5.936	-	(2.343)	(135)
Saldo final	743.506	730.296	18.781	20.915

(i) Trata-se, preponderantemente, de reversão de dividendos propostos

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

	31/12/2025			31/12/2024		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques dos ativos das sub holdings (*) - Nota 6	326.946	(266.764)	60.182	326.946	(263.050)	63.896
Mais valia por investimento em coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura - Nota 8.b	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(375.534)	562.357	937.891	(371.820)	566.071

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

(***) 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.

8. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Software - (a)	323	595	323	595
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	323	595	499.482	499.754

a) Software

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

	31/12/2024	Amortização	31/12/2025
Controladora e Consolidado			
Software - Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(762)	(272)	(1.034)
	595	(272)	323
	31/12/2023	Amortização	31/12/2024
Controladora e Consolidado			
Software - Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)	(340)	(762)
	935	(340)	595

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

b) Intangíveis de vida útil indefinida

Conforme mencionado na Nota 7(d), em 2013, no momento da aquisição da "ALE", foi gerada mais-valia 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", reconhecidos na controladora na rubrica de investimentos e, no consolidado, alocados conforme a natureza dos ativos adquiridos.

A Administração realiza anualmente a análise de recuperabilidade dos ativos intangíveis de vida útil indefinida, em conformidade com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Para fins do teste da marca e do ágio por rentabilidade futura, a Companhia considerou método do valor justo - nível III, o qual foi estimado com base em modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando a metodologia Relief from Royalty, que consiste em estimar os benefícios econômicos decorrentes dos seus negócios, descontados a valor presente.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas) e os custos projetados para os empreendimentos lançados e/ou a lançar, além de considerar receitas por meio do licenciamento da marca, co-branding ou parcerias estratégicas. A taxa de desconto após os impostos considerada para as análises foi de 12,50% calculada com base na metodologia do WACC (Weighted Average Cost of Capital). Adicionalmente, o percentual de Royalties foi de 6% e a perpetuidade foi de 3% calculada através do modelo de Gordon.

A Companhia avaliou o valor recuperável desses ativos e não foram identificados indícios de perda em relação aos valores registrados nas demonstrações financeiras.

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024
CCB 17	jan/27	CDI + 6,56%	7.406	13.856
CRI 1 (i)	mar/27	CDI + 4,5 %	37.204	31.974
CCB 16	mar/27	SELIC + 7,96%	10.045	18.072
CRI 2	jun/31	IPCA + 12%	6.057	23.229
CCBI 18	jan/28	CDI + 6,00%	6.258	8.711
CCBI 19	jan/28	CDI + 6,00%	6.258	8.711
CCBI 20	mai/28	CDI + 5,75%	3.697	4.916
CCBI 21	mai/28	CDI + 5,75%	3.697	4.916
CCBI 22 (ii)	mar/28	SELIC + 6,17%	14.455	-
CCBI 23 (iii)	mar/28	CDI + 6,00%	7.511	-
CRI 3 (iv)	mar/29	CDI + 4,5 %	35.102	-
CCBI 24 (v)	mar/28	CDI + 6,00%	4.506	-
CRI 4 (vi)	mai/33	IPCA + 11,50%	8.641	-
			150.837	114.385
(-) Custo de transação			(1.079)	(535)
			149.758	113.850
Circulante			34.586	24.816
Não circulante			115.172	89.034

- (i) 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. Durante o exercício de 2025 foi liberado o montante de R\$ 8.119.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Em 17 de abril de 2025, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de até R\$ 35.000, sendo a primeira integralização no valor de R\$ 25.000 realizada em abr/25, a segunda em set/25 no valor de R\$ 5.000 e a terceira em dez/25 no valor de R\$ 5.106, com a finalidade de antecipar o resultado dos empreendimentos em garantia. O pagamento de juros será mensal e principal somente no vencimento final.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

- (v) Em 19 de setembro de 2025, a Companhia captou por meio de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 5.000. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Terras Alpha Cascavel 2. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.
- (vi) Em 28 de novembro de 2025, a Companhia celebrou Contrato de Cessão com limite de captação de até R\$ 30.000, destinado ao financiamento da construção do empreendimento Terras Alpha Betim. Até a data-base, foi efetivamente captado o montante de R\$ 8.600, correspondente à primeira liberação prevista contratualmente. As demais liberações ocorrerão conforme o avanço físico-financeiro do empreendimento, sendo a liberação final condicionada à entrega da obra. O pagamento de juros será mensal e principal somente no vencimento final, 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).

- Para a CCB 17, não foram oferecidas garantias.
- O CRI 1 contou com as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras e do Imóvel.
- No caso da CCB 16, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Para o CRI 2, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- No caso das CCBs 18, 19, 20 e 21, a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- No caso da CCBI 22 a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Para o CCBI 23 a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- No caso do CRI 3, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- Para o CCB 24 foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- No caso do CRI 4, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	24.816
2026	34.586	24.481
2027	61.297	41.387
2028	4.299	-
2029	34.967	-
2030 em diante	14.609	23.166
Total	149.758	113.850

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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

Tipo de operação	Consolidado					31/12/2025
	31/12/2024	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
CCB 17	13.856	-	(6.445)	(2.189)	2.184	7.406
CRI 1 (i)	31.974	8.119	(2.904)	(6.761)	6.776	37.204
CCB 16	18.072	-	(8.000)	(3.016)	2.989	10.045
CRI 2	23.229	-	(17.845)	(1.597)	2.270	6.057
CCBI 18	8.711	-	(2.500)	(1.306)	1.353	6.258
CCBI 19	8.711	-	(2.500)	(1.306)	1.353	6.258
CCBI 20	4.916	-	(1.250)	(743)	774	3.697
CCBI 21	4.916	-	(1.250)	(743)	774	3.697
CCBI 22 (ii)	-	20.000	(5.556)	(2.871)	2.882	14.455
CCBI 23 (iii)	-	10.000	(2.500)	(1.335)	1.346	7.511
CRI 3 (iv)	-	35.106	-	(3.566)	3.562	35.102
CCBI 24 (v)	-	5.000	(500)	(266)	272	4.506
CRI 4 (vi)	-	8.600	-	(52)	93	8.641
Total	114.385	86.825	(51.250)	(25.751)	26.628	150.837

Tipo de operação	Consolidado					31/12/2024
	31/12/2023	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
NC 12	14.979	-	(14.125)	(1.065)	211	-
NC 14	1.294	-	(1.220)	(92)	18	-
CCB 13	15.238	-	(15.000)	(887)	649	-
CCB 15	12.163	-	(12.000)	(689)	526	-
CCB 17	-	13.825	-	(2.125)	2.156	13.856
CRI 1 (i)	-	31.183	-	(1.774)	2.565	31.974
CCB 16	-	20.000	(2.000)	(2.650)	2.722	18.072
CRI 2	-	37.500	(14.957)	(1.726)	2.412	23.229
CCBI 18	-	10.000	(1.389)	(643)	743	8.711
CCBI 19	-	10.000	(1.389)	(643)	743	8.711
CCBI 20	-	5.000	(139)	(65)	120	4.916
CCBI 21	-	5.000	(139)	(65)	120	4.916
Total	43.674	132.508	(62.358)	(12.424)	12.985	114.385

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro 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	
				31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Primeira emissão (i)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	654.190	560.886	654.190	560.886
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	33.541	53.235	33.541	53.235
				687.731	614.121	687.731	614.121
(-) Ajuste a valor justo - primeira emissão (i)				(82.623)	(101.094)	(82.623)	(101.094)
(-) Custo de Transação				(3.219)	(3.948)	(3.219)	(3.948)
				601.889	509.079	601.889	509.079
Parcela circulante				28.692	14.002	28.692	14.002
Parcela não circulante				573.197	495.077	573.197	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Grupo está sujeito ao cumprimento de índices e limites de adimplência ("covenants"), os quais, predominantemente, estabelecem restrições quanto ao nível de endividamento consolidado e ao percentual de garantias oferecidas. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não atendeu a um dos indicadores de garantia previstos na primeira emissão de debêntures. Não obstante, conforme deliberado na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 16 de dezembro de 2025, foi concedido waiver referente à inobservância do referido índice financeiro.

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	14.002	-	14.002
2026	28.692	29.759	28.692	29.759
2027	65.791	94.249	65.791	94.249
2028	79.458	79.535	79.458	79.535
2029	82.001	79.641	82.001	79.641
2030 em diante	345.947	211.892	345.947	211.892
	601.889	509.079	601.889	509.079

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Grupo efetuou as seguintes movimentações:

	Controladora e Consolidado						
	31/12/2024	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	AVP 1ª emissão	Custo de transação	31/12/2025
Primeira emissão	560.886	-	-	93.304	-	-	654.190
Oitava Emissão	53.235	(21.905)	(3.389)	5.600	-	-	33.541
Demais movimentações	(105.042)	-	-	-	18.471	729	(85.842)
	509.079	(21.905)	(3.389)	98.904	18.471	729	601.889

	Controladora e Consolidado							
	31/12/2023	Conversão de dívida	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros/Estorno	AVP 1ª emissão	Custo de transação	31/12/2024
Emissões								
Primeira emissão - 1ª série - Investidora	94.573	(93.943)	-	-	(630)	-	-	-
Primeira emissão - 2ª série - Investidora	94.009	(93.382)	-	-	(627)	-	-	-
Primeira emissão	848.268	(350.085)	-	-	62.703	-	-	560.886
Quarta emissão	18.147	-	(18.018)	(1.669)	1.540	-	-	-
Oitava Emissão	98.450	-	(48.926)	(5.715)	9.426	-	-	53.235
Demais movimentações	-	-	-	-	-	(101.094)	(3.948)	(105.042)
	1.153.447	(537.410)	(66.944)	(7.384)	72.412	(101.094)	(3.948)	509.079

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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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.

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 prazo previsto nos contratos de venda dos lotes e de parceria imobiliária.

13. Provisões

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.a)	33.827	49.323
Provisão para garantia (Nota 13.d)	16.323	14.912
	50.150	64.235

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	59.706	3.676	359	63.741
Complemento de provisão (NE 20)	2.375	(188)	39	2.226
Pagamento ou realização de provisão	(14.879)	(1.668)	(97)	(16.644)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	47.202	1.820	301	49.323
Reversão de provisão (NE 20)	(10.318)	(400)	(65)	(10.783)
Pagamento ou realização de provisão	(4.083)	(527)	(103)	(4.713)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	32.801	893	133	33.827
Parcela circulante	25.882	92	-	25.974
Parcela não circulante	6.919	801	133	7.853

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 31 de dezembro de 2025, corresponde a R\$ 178 e R\$ 1.251 (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.

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	31.108	25.167
Processos tributários	17.196	13.941
Processos trabalhistas	4.678	3.376
	52.982	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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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, na rubrica "Provisão para garantia", 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.

O saldo provisionado de garantia encontra-se no passivo não circulante. As movimentações durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	11.272
(+) adições	6.670
(-) Reversões	(610)
(-) Pagamentos	(2.420)
Saldo em 31/12/2024	14.912
(+) adições	5.489
(-) Reversões	(309)
(-) Pagamentos	(3.769)
Saldo em 31/12/2025	16.323

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social	(125.700)	66.147	(80.600)	112.687
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	42.738	(22.490)	27.404	(38.314)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	33.426	42.152
Plano de ações	-	(571)	-	(571)
Resultado de equivalência patrimonial	28.507	41.535	462	(1.281)
Despesas não dedutíveis e outras	(2.220)	(6.759)	(4.057)	(6.759)
Créditos tributários não reconhecidos	(69.025)	(11.718)	(82.132)	(22.712)
Total	-	(3)	(24.897)	(27.485)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	(3)	(24.897)	(27.485)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	-30,9%	24,4%

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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		
	31/12/2025			31/12/2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Ajuste a valor justo debêntures	-	(28.092)	(28.092)	-	(34.372)	(34.372)
Prejuízo fiscal - limite 30%	8.428	-	8.428	10.312	-	10.312
Diferenças temporárias	19.664	-	19.664	24.060	-	24.060
Total	28.092	(28.092)	-	34.372	(34.372)	-

Nas empresas de lucro real, os prejuízos montam R\$ 689.593 (R\$ 561.635 em 2024) e as diferenças temporárias montam R\$ 184.980 (R\$ 110.245 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.

15. Patrimônio líquido

15.1 Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.471.262 representado por 195.330.061 ações, 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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.

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, o qual 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.

Composição final do capital social da Companhia

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

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

15.2 Reserva de capital

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

15.3 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 exercício.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

15.4 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.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(125.700)	66.144
Média ponderada de ações ordinárias	195.329.766	150.355.666
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	-	26.450.228
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	195.329.766	176.805.894
Prejuízo (lucro) líquido básico por ação	(0,64)	0,44
Prejuízo (lucro) líquido diluído por ação	(0,64)	0,37

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:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

Em 31 de dezembro 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.

(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 individuais e consolidadas).

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

Em 31 de dezembro 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)	(34.586)	(65.852)	(34.978)	(14.342)	(149.758)
Debêntures (Nota 10)	(5.944)	(165.956)	(166.036)	(263.953)	(601.889)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(932)	(1.267)	(46)	-	(2.245)
Fornecedores	(54.090)	-	-	-	(54.090)
Efeito líquido	(95.552)	(233.075)	(201.060)	(278.295)	(807.982)

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)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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 demonstrações financeiras em relação àquela apresentada na data-base das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Em 31 de dezembro de 2025	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	163.813	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	23.550	-
Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	220.103	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	18.368	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	27.144	-

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

Cálculo do valor justo

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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 demonstrações financeiras 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 dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado					
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	163.813	163.813	220.103	220.103	"VJR"	"VJR"
Caixa restrito (Nota 4.2)	23.550	23.550	18.368	18.368	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	27.144	27.144	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5)	246.494	246.494	191.511	191.511	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	149.758	165.318	113.850	119.570	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	601.889	754.110	509.079	643.997	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	54.090	54.090	80.253	80.253	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo de instrumento financeiro	66.907	66.907	1.080	1.080	"VJR"	"VJR"

c) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

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.

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 Demonstrações financeiras 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	149.758	113.850
Debêntures (Nota 10)	601.889	509.079	601.889	509.079
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(57)	(297)	(187.363)	(238.471)
Dívida líquida do caixa	601.832	508.782	564.284	384.458
Patrimônio líquido	(185.526)	(59.826)	(169.987)	(31.815)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de dezembro 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 dezembro de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,90% e IPCA a 4,26%, de um ano (CDI à 10,69% e IGP-M à 4,83% em 31 de dezembro de 2024). Os cenários considerados foram:

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

Em 31 de dezembro de 2025			Cenários			
			I	II	III	IV
Operação	Valor contábil	Cenário provável	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	23.550	3.509	1.527	763	(763)	(1.527)
Empréstimos e financiamentos	(135.060)	(20.124)	(8.757)	(4.379)	4.379	8.757
Debêntures	(568.348)	(84.684)	(36.851)	(18.426)	18.426	36.851
Efeito líquido da variação do CDI	(679.858)	(101.299)	(44.081)	(22.042)	22.042	44.081
Contas a receber	246.494	10.511	5.041	2.520	(2.520)	(5.041)
Instrumento financeiro	(66.907)	(2.853)	(1.368)	(684)	684	1.368
Empréstimos e financiamentos	(14.698)	(1.430)	(686)	(343)	343	686
Debêntures	(33.541)	(627)	(301)	(150)	150	301
Efeito líquido da variação do IPCA	131.348	5.601	2.686	1.343	(1.343)	(2.686)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valores a receber de partes relacionadas (a)	87.004	72.388	11	528
	87.004	72.388	11	528
Passivo				
Conta corrente com SPEs Consórcios (a)	315.883	335.680	10.489	8.297
Circulante	315.883	335.680	10.489	8.297
Distribuição de lucros a pagar	-	-	25.125	-
Não circulante	-	-	25.125	-
Total do passivo	315.883	335.680	35.614	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 dos empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, bem como despesas de publicidade e vendas. 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. Os saldos consolidados concentram-se em Consórcios e referem-se a saldos de aportes ou notas de débito de gastos com os empreendimentos em sociedade. 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.

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\$ 506.833 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 764.842 em 31 de dezembro de 2024), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

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).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

O montante da remuneração da administração apropriado ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 3.785 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 3.438).

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 exercício de 31 de dezembro de 2025 houve uma reversão no valor de R\$ 808 no consolidado, registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita apropriada de lotes vendidos	592.291	674.154
Prestação de serviços	5.303	5.913
Reversão da provisão para distratos	6.384	25.556
Ajuste a valor presente	3.724	(433)
(-) Impostos sobre as receitas	(22.754)	(26.361)
Receita	584.948	678.829

19. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo incorrido nos lotes vendidos	-	-	(342.089)	(376.330)
Custo de serviços	-	-	(37)	(1.351)
Custo indiretos e outros	-	-	(12.646)	(11.929)
Custo financeiro (Nota 6)	-	-	(16.412)	(5.555)
Reversão (provisão) de custo distrato	-	-	(2.630)	(13.898)
Amortização de mais valia	-	-	-	(85)
Manutenção/garantia	-	-	(5.181)	(6.060)
Custo incorrido dos lotes vendidos:	-	-	(378.995)	(415.208)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com vendas:				
Despesas com vendas e marketing	-	-	(24.451)	(25.637)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(4.819)	(1.613)
	-	-	(29.270)	(27.250)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(4.852)	(10.513)	(19.770)	(25.156)
Despesas com benefícios a empregados	(220)	(524)	(2.098)	(2.337)
Reversão (provisão) c/ participação nos resultados (Nota 17.4)	-	4.141	808	(5.121)
Despesa com plano de ações	-	(1.680)	-	(1.680)
Despesas com serviços prestados	(2.659)	(2.654)	(6.330)	(8.090)
Despesas com informática	(4.940)	(6.014)	(5.502)	(6.621)
Depreciação e amortização	(549)	(519)	(1.530)	(1.454)
Outras	(59)	(441)	(2.631)	(1.834)
	(13.279)	(18.204)	(37.053)	(52.293)

20. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Reversão (provisão) para contingências (Nota 13.a)	-	(5)	10.783	(2.226)
Reversão (provisão) para risco de crédito	-	-	956	(4.546)
Despesa c/ IPTU e Condomínio	-	-	(6.646)	(14.031)
Demais gastos com demandas judiciais	-	-	(2.649)	(11.999)
Outras despesas, liquidas (i)	(932)	(2.845)	(11.005)	(2.384)
Total	(932)	(2.850)	(8.561)	(35.186)

- (i) Trata-se, preponderantemente, de distratos de parceria imobiliária e da venda de participação, cujo ganho foi no valor de R\$ 8.440. Além de outras receitas e despesas no exercício.

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rendimento de aplicações financeiras	8.393	-	33.727	25.453
Outras receitas financeiras	-	288	531	1.452
Total receitas financeiras	8.393	288	34.258	26.905
Juros sobre captações	(99.633)	(74.034)	(108.366)	(79.511)
Despesas bancárias	(1.676)	(1.652)	(2.245)	(2.786)
Reversão/juros sobre cessão de direitos creditórios	3.318	991	(8.049)	(4.783)
Ajuste a valor justo de instrumento financeiro da alienação de investimentos (i)	(78.670)	(42.828)	(78.670)	(42.828)
Juros sobre tributos	(1.554)	(1.366)	(15.375)	(12.694)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(3.325)	(2.198)	(16.110)	(17.834)
Outras despesas financeiras	(181.540)	(121.087)	(228.815)	(160.436)
Resultado financeiro líquido	(173.147)	(120.799)	(194.557)	(133.531)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

(i) 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 contraprestação 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

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, cuja movimentação pode assim ser resumida:

	Controladora
Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023	132.237
Contribuições líquidas	29.324
Ajuste a valor justo	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	38.204
Contribuições líquidas	3.544
Ajuste a valor justo	(42.828)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2024	(1.080)
Contribuições líquidas	12.843
Ajuste a valor justo	(78.670)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2025	(66.907)

22. Compromissos assumidos - Empreendimentos em construção

A Companhia assume o compromisso contratual de concluir todos os empreendimentos lançados, possuindo prazos para início e entrega dos empreendimentos, estando sujeita a penalidades legais e também contratuais com os adquirentes das unidades vendidas.

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2025 totaliza R\$ 610.227, sendo R\$ 406.236 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 203.991 com as unidades em estoque (R\$ 771.994 em 31 de dezembro de 2024).

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão sumariados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.513.835	1.890.600
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	837.915	996.085
Distratos - receitas estornadas	(43.236)	(31.633)
Total Líquido	794.679	964.452
Receita de vendas apropriar (a-b)	719.156	926.148
(ii) Receita indenização por distrato	1.813	1.007
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	686	1.360
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	2.886	3.010
Ajustes em contas a receber de clientes	1.037	1.772
Receita indenização por distratos	370	1.238
Total	4.293	6.020
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	889.748	1.099.572
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(502.867)	(588.239)
(c) Distratos - custos de construção	19.355	18.009
Total Líquido	(483.512)	(570.230)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	406.236	529.342
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	267.472	320.819
(b) Custos de construção incorridos	(63.481)	(78.167)
Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)	203.991	242.652

(*) 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\$ 474.317 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\$ 361.909.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

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

23. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Controladora
	31/12/2024	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente - primeira emissão		31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	509.079	(3.389)	(21.905)	98.904	18.471		601.889

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2024	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente - primeira emissão	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	622.929	86.825	(29.140)	(73.155)	125.717	18.471	751.647

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.

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	
	31/12/2025	31/12/2024
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	27.181	31.688
b) Risco de engenharia e responsabilidade civil	744.515	668.248
c) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	200.000	200.000
d) Seguro performance bond (obra)	99.858	147.430
e) Execuções judiciais	4.644	5.306
f) Fiança locatícia	3.155	1.886
Seguros	1.079.353	1.054.558

- (i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2025 e setembro de 2027.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

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

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 a nível de cada 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.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.4.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.4.2 e 18, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante consolidado de R\$592.291 mil referente a receita de venda de lotes de empreendimentos em construção, utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método do PoC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega completa dos empreendimentos de incorporação imobiliária. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) confronto dos registros auxiliares do PoC com os saldos contábeis; (b) verificação da exatidão dos cálculos aritméticos dos valores das receitas apropriadas de lotes vendidos; (c) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda, recebimentos dos promitentes e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício que corroboram essas transações; (d) comparação dos orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com o exercício anterior e inspeção das documentações que corroboram as respectivas mudanças significativas (quando aplicável); (e) obtenção de representação da diretoria sobre os orçamentos de custos a incorrer considerados no PoC; (f) realização de procedimentos analíticos para corroborar a assertividade da diretoria na elaboração dos orçamentos, por meio da avaliação da média histórica dos custos totais incorridos ao término da obra frente ao custo total inicialmente orçado; (g) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas em bases amostrais, para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e, também, nas visitas de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (h) Avaliamos também, a adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas sobre este assunto às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de lotes vendidos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor recuperável do ágio por rentabilidade futura (Goodwill) e Marca “Alphaville”

Conforme descrito nas Notas 7.d e 8, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2025, os saldos de ágio por rentabilidade futura no montante de R\$79.159 mil e Marca no montante de R\$420.000 mil registrados na rubrica de Investimentos na controladora e Intangível no consolidado. A diretoria suporta a realização deste ativo por meio de estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa, preparadas com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos seus órgãos de governança. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia e envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa pela unidade geradora de caixa à qual esse Ágio e a Marca estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, teste de volatilidade das premissas adotadas, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias.

Em função do elevado grau de julgamento aplicado nas projeções e das mudanças que podem ocorrer nestas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo, consideramos esse assunto um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para auxiliar-nos na análise e revisão das metodologias, modelos utilizados pela diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ágio por rentabilidade futura e a marca estão alocados; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor recuperável apurado com os saldos contábeis sob avaliação; (d) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas utilizadas; (e) a análise da sensibilidade sobre as projeções de fluxo de caixa, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Revisão do plano da diretoria para continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando-se o pressuposto da continuidade operacional, tendo como premissa o fato de que a Companhia está em atividade e de que espera continuar operando por um futuro previsível de ao menos 12 meses a partir da data do balanço. Essa premissa leva em consideração o pressuposto de que a diretoria não pretende liquidar a Companhia ou interromper as operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista além dessas. A nota explicativa nº 1.a.(i) às demonstrações financeiras detalha como a Diretoria da Companhia concluiu que há uma expectativa razoável quanto a sua continuidade operacional

para suportar a preparação das demonstrações financeiras com o uso deste pressuposto.

A Companhia incorreu no prejuízo consolidado de R\$125.700 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e, nessa data, possui patrimônio líquido negativo consolidado de R\$169.987 mil, bem como o passivo circulante consolidado excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$49.676 mil. A avaliação da Diretoria, descrita na referida nota explicativa, cita a sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação iniciado em 2019 e consolidado em 2024. Com base em sua avaliação, a Diretoria concluiu que a geração de fluxo de caixa e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo. Os cálculos que sustentam as premissas de rentabilidade esperada e fluxo de caixa requerem que a diretoria faça julgamentos com alto grau de subjetividade, além de análise sobre todos os novos acordos firmados e em andamento pela Diretoria.

Dessa forma, devido ao grau de julgamento envolvido na elaboração de projeções de fluxos de caixa e na avaliação da adequação da utilização do pressuposto de continuidade pela diretoria da Companhia na preparação das demonstrações financeiras, consideramos esse um assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) a obtenção e análise da avaliação preparada pela diretoria da Companhia quanto às incertezas significativas relacionadas à capacidade de continuidade operacional e da avaliação das projeções de fluxos de caixa preparadas pela Companhia para os próximos 12 meses a partir da data do balanço; (b) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos da projeção de fluxo de caixa; (c) Análise das premissas utilizadas na determinação das projeções de fluxos de caixa, considerando resultados realizados, histórico do desempenho de vendas e custos, confronto com as posições financeiras de fluxos a receber de promitentes, bem como a consistência das projeções efetuadas comparadas com o realizado para os últimos anos; (d) Confronto dos saldos de caixa equivalentes de caixa apresentados na posição inicial com os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2025 e (e) a avaliação da adequação das divulgações da Companhia, incluídas nas notas explicativas 1.a. das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da diretoria da Companhia, consideramos aceitável o julgamento da diretoria de que não existe incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

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 / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

ALPHAVILLE S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 16.811.931/0001-00
NIRE 35.300.442.296

RELATÓRIO ANUAL CIRCUNSTANCIADO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO - Exercício 2025 -

1. Sobre o Comitê de Auditoria

Foi instalado o Comitê de Auditoria Estatutário ("CAE" ou "Comitê") da Companhia conforme determinado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia em 28 de janeiro de 2021. Nessa mesma data, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o seu Regimento Interno e eleitos e empossados seus respectivos membros. O CAE é composto por 3 (três) membros para exercício de mandato de 5 (cinco) anos, dentre estes, visando o atendimento à legislação pertinente, um dos membros é membro independente do Conselho de Administração e há membro com experiência em contabilidade societária, nos termos da Resolução CVM nº 23/2021.

O CAE atualmente é composto por:

- i. Clóvis Antônio Pereira Pinto – Coordenador e Membro independente do Conselho de Administração.
- ii. Claudemir Jose Corvalan – Membro com reconhecida experiência em contabilidade societária conforme exigido pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Resolução CVM nº 23/2021.
- iii. Marcio Álvaro Moreira Caruso.

O CAE é órgão consultivo de assessoramento ao Conselho de Administração, com a finalidade de: (i) opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia; (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; (v) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e (vi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação. O Regimento Interno está disponível no site da Companhia, no endereço <https://ri.alphaville.com.br/>.

2. Conhecimentos financeiros e contábeis

O Sr. Claudemir Jose Corvalan, possui reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, preparando demonstrações financeiras com nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da Companhia, na avaliação da aplicação dos princípios contábeis em relação às principais estimativas contábeis, conhecimento de controles internos e formação educacional compatível. Os demais membros do CAE reúnem um amplo conhecimento em contabilidade e auditoria, bem como conhecimentos em áreas da governança que complementam as expertises necessárias para cumprimento das demais atribuições do CAE, tais como compliance, gestão de riscos, controles internos, dentre outras.

3. Alterações no Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário

Não ocorreram alterações no Regimento Interno desde sua instalação em 28 de janeiro de 2021.

4. Resumo das atividades do período

No exercício de 2025 o CAE realizou 10 (dez) reuniões e todas contaram com o envio de Edital para unanimidade de seus membros e tiveram, aproximadamente, 3 (três) horas de duração e as pautas foram elaboradas pelo Coordenador e discutidas previamente com os demais membros.

Para a exposição dos temas constantes nas pautas, participam membros da administração, incluindo membros da Diretoria Executiva da Companhia, quando requerido, e também os Auditores Independentes, quando aplicável aos temas da pauta, com os quais foram realizadas 4 reuniões, para discussão do planejamento e alinhamento dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras e sobre o desenvolvimento dos trabalhos de revisão das Informações Trimestrais arquivadas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e sobre a auditoria das demonstrações financeiras do exercício social. Adicionalmente o Comitê de Auditoria se reuniu (a) trimestralmente: (i) de forma exclusiva, com a Auditoria Interna, visando o planejamento e definição de escopo das atividades a serem desenvolvidas e a discussão dos resultados dos trabalhos executados e andamento dos planos de ação negociados pela auditoria interna para implementação pela administração da Companhia; (ii) com o responsável pela área de Gestão de Riscos, Compliance e Jurídico, objetivando discutir (i) o andamento do processo de Gestão de Riscos da Companhia; (ii) as atividades relacionadas com o Canal de Denúncias e suas investigações; (iii) Comunicações ao COAF; e (iv) cumprimento de Leis e Regulamentos, incluindo o acompanhamento dos processos administrativos e judiciais em andamento.

5. Conclusões e recomendações

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2025 e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhamos o processo de preparação e de auditoria pelos auditores independentes e:

- Não ocorreram questões que pudessem prejudicar a imparcialidade dos auditores independentes para a emissão de seus relatórios, sobre a revisão das ITRs e assecuração razoável sobre as demonstrações financeiras do exercício social;
- Não ocorreram desacordos entre a administração e os auditores independentes sobre a elaboração das demonstrações financeiras que não tivessem sido devidamente esclarecidos;
- Não ocorreram restrições ao acesso a documentos e informações pelos auditores independentes para a realização dos seus trabalhos.

- Não existem ajustes significativos sugeridos pelos auditores independentes que não tenham sido nelas refletidos; e
- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e o relatório sobre o exame de auditoria das demonstrações financeiras em 30 de março de 2026, sem ressalvas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria recomendou ao Conselho de Administração, no decorrer do exercício, a aprovação da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das Demonstrações Financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como o encaminhamento das demonstrações financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 para deliberação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Clóvis Antônio Pereira Pinto
Coordenador do CAE e Membro Independente do Conselho de Administração

Claudemir Jose Corvalan
Membro do CAE

Marcio Alvaro Moreira Caruso
Membro do CAE

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM nº 80/22, 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 individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 30 de março de 2026

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 27 da Resolução CVM nº 80/22, 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 individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 30 de março de 2026

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores