

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 - 01/01/2026 à 30/06/2026	7
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026	16
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	7.813.202
Preferenciais	0
Total	7.813.202
Em Tesouraria	
Ordinárias	8.260
Preferenciais	0
Total	8.260
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	851.773	841.148
1.01	Ativo Circulante	1.480	1.513
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36	44
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	13
1.01.03	Contas a Receber	1.444	1.456
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.444	1.456
1.02	Ativo Não Circulante	850.293	839.635
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	94.528	95.001
1.02.01.05	Estoques	7.964	7.964
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	7.964
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	86.451	87.004
1.02.01.09.04	Valores a receber de partes relacionadas	86.451	87.004
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	113	33
1.02.01.10.03	Outros créditos	113	33
1.02.02	Investimentos	754.904	743.506
1.02.02.01	Participações Societárias	754.904	743.506
1.02.03	Imobilizado	666	805
1.02.04	Intangível	195	323

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	851.773	841.148
2.01	Passivo Circulante	398.449	357.333
2.01.02	Fornecedores	431	590
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	66.066	28.692
2.01.04.02	Debêntures	66.066	28.692
2.01.05	Outras Obrigações	331.952	328.051
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	322.665	315.883
2.01.05.02	Outros	9.287	12.168
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.586	4.993
2.01.05.02.05	Outros passivos	3.701	7.175
2.02	Passivo Não Circulante	695.672	669.341
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	580.794	573.197
2.02.01.02	Debêntures	580.794	573.197
2.02.02	Outras Obrigações	114.878	96.144
2.02.02.02	Outros	114.878	96.144
2.02.02.02.04	Outros passivos	22.620	22.618
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.231	6.619
2.02.02.02.06	Passivo de instrumento financeiro	87.027	66.907
2.03	Patrimônio Líquido	-242.348	-185.526
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.007	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.007	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.731.996	-3.675.358

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.743	19.437	11.671	25.959
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.905	-8.109	-2.870	-5.591
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-110	-254	-1.936	-1.927
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-110	-254	-1.936	-1.927
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	187	-23	-38	-597
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.571	27.823	16.515	34.074
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.743	19.437	11.671	25.959
3.06	Resultado Financeiro	-35.360	-76.075	-59.082	-100.542
3.06.01	Receitas Financeiras	0	0	0	38
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.360	-76.075	-59.082	-100.580
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-30.024	-68.019	-54.681	-92.310
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-5.336	-8.056	-4.401	-8.270
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.617	-56.638	-47.411	-74.583
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.617	-56.638	-47.411	-74.583
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-20.617	-56.638	-47.411	-74.583
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,64	-7,26	-6,07	-9,56
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,64	-7,26	-6,07	-9,56

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-20.617	-56.638	-47.411	-74.583
4.03	Resultado Abrangente do Período	-20.617	-56.638	-47.411	-74.583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	613	14.653
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.649	-10.018
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-56.638	-74.583
6.01.01.02	Resultado da equivalência patrimonial	-27.823	-34.074
6.01.01.03	Juros e encargos nao realizados	53.536	45.538
6.01.01.04	Amortização de mais valia	254	1.927
6.01.01.06	Depreciação e amortização	268	281
6.01.01.09	Provisão para participação nos lucros	0	-675
6.01.01.10	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	8.056	8.270
6.01.01.11	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	11.698	46.616
6.01.01.12	Reversão/juros s/ cessão de direitos creditórios	0	-3.318
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.735	28.030
6.01.02.01	Demais contas a receber	-68	13.379
6.01.02.02	Fornecedores	-159	-1.277
6.01.02.03	Salários, encargos sociais impostos e paricipações	-795	-2.941
6.01.02.04	Operações com partes relacionadas	7.335	30.290
6.01.02.08	Ativo financeiro a valor justo	8.422	-11.421
6.01.03	Outros	-3.473	-3.359
6.01.03.01	Outras obrigações	-3.473	-3.359
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	16.184	-6.022
6.02.01	Aplicação em títulos e valores mobiliários	0	27
6.02.03	Acréscimos de investimentos	0	-5.936
6.02.04	Dividendos recebidos	16.171	0
6.02.05	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	0	-113
6.02.06	Caixa restrito	13	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.805	-8.797
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos juros	-1.023	-1.800
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos principal	-15.598	-6.997
6.03.05	Recompra de ações em tesouraria	-184	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8	-166
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	44	207
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36	41

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-3.675.358	0	-185.526
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.430.641	1.059.191	0	-3.675.358	0	-185.526
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-184	0	0	0	-184
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-184	0	0	0	-184
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-56.638	0	-56.638
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-56.638	0	-56.638
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.007	0	-3.731.996	0	-242.348

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-74.583	0	-74.583
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-74.583	0	-74.583
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.624.241	0	-134.409

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.603	-6.316
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.603	-6.316
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.603	-6.316
7.04	Retenções	-268	-281
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-268	-281
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.871	-6.597
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.823	34.112
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.823	34.074
7.06.02	Receitas Financeiras	0	38
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	22.952	27.515
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	22.952	27.515
7.08.01	Pessoal	3.515	1.518
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.278	1.334
7.08.01.02	Benefícios	120	73
7.08.01.03	F.G.T.S.	117	111
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	76.075	100.580
7.08.03.01	Juros	76.075	100.580
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-56.638	-74.583
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-56.638	-74.583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	1.279.321	1.333.663
1.01	Ativo Circulante	495.125	548.171
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	128.324	163.813
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.199	23.550
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.199	23.550
1.01.02.01.04	Caixa restrito	9.199	23.550
1.01.03	Contas a Receber	174.232	180.130
1.01.04	Estoques	158.579	153.837
1.01.04.01	Lotes a comercializar	158.579	153.837
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.791	26.841
1.01.08.03	Outros	24.791	26.841
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	19.289	19.895
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	5.502	6.946
1.02	Ativo Não Circulante	784.196	785.492
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	258.676	259.469
1.02.01.04	Contas a Receber	71.153	66.364
1.02.01.05	Estoques	157.616	163.285
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	157.616	163.285
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	29.907	29.820
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	1.130	11
1.02.01.10.06	Outros créditos	16.062	16.914
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	12.715	12.895
1.02.02	Investimentos	19.056	18.781
1.02.02.01	Participações Societárias	19.056	18.781
1.02.03	Imobilizado	7.110	7.760
1.02.04	Intangível	499.354	499.482

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	1.279.321	1.333.663
2.01	Passivo Circulante	585.358	597.847
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	74.849	70.728
2.01.01.01	Obrigações Sociais	74.849	70.728
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	74.849	70.728
2.01.02	Fornecedores	59.950	54.090
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	106.958	64.210
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	40.892	35.518
2.01.04.02	Debêntures	66.066	28.692
2.01.05	Outras Obrigações	339.825	382.845
2.01.05.02	Outros	339.825	382.845
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	235.507	269.200
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	25.041	29.784
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	6.093	10.489
2.01.05.02.09	Outros passivos	49.185	48.337
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	23.999	25.035
2.01.06	Provisões	3.776	25.974
2.01.06.02	Outras Provisões	3.776	25.974
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	3.776	25.974
2.02	Passivo Não Circulante	916.047	905.803
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	645.146	689.682
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	64.352	116.485
2.02.01.02	Debêntures	580.794	573.197
2.02.02	Outras Obrigações	243.709	191.945
2.02.02.02	Outros	243.709	191.945
2.02.02.02.05	Outras obrigações	48.029	33.195
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	59.987	60.068
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	24.766	6.650
2.02.02.02.09	Passivo de instrumento financeiro	87.027	66.907
2.02.02.02.10	Distribuição de lucros de sociedades	23.900	25.125
2.02.04	Provisões	27.192	24.176
2.02.04.02	Outras Provisões	27.192	24.176
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	14.793	16.323
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	12.399	7.853
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-222.084	-169.987
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	2.430.641
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.007	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.007	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.731.996	-3.675.358
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	20.264	15.539

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	138.355	248.824	143.524	267.577
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-87.392	-159.534	-94.442	-172.493
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-87.392	-159.534	-94.442	-172.493
3.03	Resultado Bruto	50.963	89.290	49.082	95.084
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.063	-43.656	-22.447	-43.309
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.883	-13.190	-6.325	-12.077
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.717	-19.474	-8.701	-17.823
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.213	-11.085	-8.149	-14.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-250	93	728	780
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.900	45.634	26.635	51.775
3.06	Resultado Financeiro	-38.421	-83.547	-63.259	-106.724
3.06.01	Receitas Financeiras	4.857	9.444	7.140	13.082
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.278	-92.991	-70.399	-119.806
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-37.942	-84.935	-65.998	-111.536
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-5.336	-8.056	-4.401	-8.270
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.521	-37.913	-36.624	-54.949
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.297	-9.582	-5.685	-10.633
3.08.01	Corrente	-5.297	-9.582	-5.685	-10.633
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.818	-47.495	-42.309	-65.582
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-13.818	-47.495	-42.309	-65.582
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.616	-56.638	-47.411	-74.583
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.798	9.143	5.102	9.001
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,64	-7,26	-6,07	-9,56
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,64	-7,26	-6,07	-9,56

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-13.818	-47.495	-42.309	-65.582
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-13.818	-47.495	-42.309	-65.582
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.616	-56.638	-47.411	-74.583
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.798	9.143	5.102	9.001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	19.400	-57.549
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	66.384	43.018
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-37.913	-54.949
6.01.01.02	Depreciação e amortização	779	762
6.01.01.03	Amortização de mais valia	254	1.927
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	7.911	-1.348
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	65.484	44.755
6.01.01.06	Provisão para distratos e risco de crédito	-2.658	-2.379
6.01.01.07	Provisão para garantia	2.198	1.677
6.01.01.08	Ganhos/perdas resgate de quotas de fundo de investimento	134	0
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	10.703	927
6.01.01.11	Provisão para gastos de escrituração	-169	-227
6.01.01.12	Resultado da equivalência patrimonial	-93	-780
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	0	-574
6.01.01.15	Provisão para perda na realização dos estoques	0	211
6.01.01.16	Resultado na perda de investimento	0	593
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	8.056	8.270
6.01.01.19	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	11.698	46.616
6.01.01.20	Reversão/juros s/ cessão de direitos creditórios	0	-2.463
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-46.984	-100.567
6.01.02.01	Contas a receber	-5.730	-23.203
6.01.02.02	Lotes a comercializar	2.513	-8.324
6.01.02.03	Demais contas a receber e outos	2.948	372
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-15.577	-2.002
6.01.02.05	Fornecedores	5.860	-23.882
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	4.040	2.963
6.01.02.07	Outras obrigações	-28.702	-25.756
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-5.515	3.560
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.434	-3.938
6.01.02.11	Ativo financeiro a valor justo	8.422	-11.421
6.01.02.12	Juros pagos	-6.454	-7.968
6.01.02.13	Pagamentos de demandas judiciais	-4.355	-968
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	14.169	15.119
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	0	-169
6.02.02	Aquisição em títulos e valores mobiliários	0	-302.798
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	317.098
6.02.04	Acréscimo de investimento	-182	-12
6.02.05	Dividendos recebidos	0	1.000
6.02.06	Caixa restrito	14.351	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-69.058	15.941
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	23.388	63.119
6.03.02	Cessão de créditos de recebíveis	-738	-8.431
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos principal	-85.672	-33.263
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos juros	-5.852	-5.484

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.03.07	Recompra de ações em tesouraria	-184	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35.489	-26.489
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.813	220.103
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	128.324	193.614

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-3.675.358	0	-185.526	15.539	-169.987
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	-3.675.358	0	-185.526	15.539	-169.987
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-184	0	0	0	-184	-4.418	-4.602
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-184	0	0	0	-184	0	-184
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-5.042	-5.042
5.04.08	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	624	624
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-56.638	0	-56.638	9.143	-47.495
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-56.638	0	-56.638	9.143	-47.495
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.007	0	-3.731.996	0	-242.348	20.264	-222.084

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-2.399	-2.399
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.399	-2.399
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-74.583	0	-74.583	9.001	-65.582
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-74.583	0	-74.583	9.001	-65.582
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	-3.624.241	0	-134.409	34.613	-99.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	258.150	277.968
7.01.02	Outras Receitas	258.150	277.968
7.01.02.01	Venda de lotes	257.860	275.175
7.01.02.02	Reversão (provisão) para distratos	-2.044	1.569
7.01.02.04	Prestação de serviços	2.334	1.224
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-184.293	-205.491
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.306	-20.921
7.02.04	Outros	-165.987	-184.570
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-165.987	-184.570
7.03	Valor Adicionado Bruto	73.857	72.477
7.04	Retenções	-779	-762
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-779	-762
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	73.078	71.715
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.537	13.862
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	93	780
7.06.02	Receitas Financeiras	9.444	13.082
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.615	85.577
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.615	85.577
7.08.01	Pessoal	11.474	10.329
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.805	8.803
7.08.01.02	Benefícios	1.127	996
7.08.01.03	F.G.T.S.	542	530
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.908	21.024
7.08.02.01	Federais	18.638	20.849
7.08.02.02	Estaduais	270	175
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	99.728	119.806
7.08.03.01	Juros	99.728	119.806
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-47.495	-65.582
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-56.638	-74.583
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.143	9.001

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE O DESEMPENHO DO TRIMESTRE

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

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

O desempenho comercial, impulsionado pelo volume de lançamentos, totalizou R\$ 107 milhões em vendas no trimestre (R\$ 69 milhões no % AVLL) e R\$ 280 milhões no semestre (R\$ 175 milhões no %AVLL), crescimento de 61% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale destacar também o volume de lotes comercializados no semestre que atingiu 567 lotes, um aumento de 47% em relação ao 6M25, refletindo o forte desempenho e continuidade da demanda pelos produtos da Companhia.

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Cláusula compromissória

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

Relacionamento com auditores independentes

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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

*(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 de empreendimentos de 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 30 de junho de 2026, a Companhia apurou um prejuízo de R\$ 56.638 (prejuízo de R\$ 74.583 em 30 de junho de 2025), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.731.996 (R\$ 3.675.358 em 31 de dezembro de 2025), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 88.124 (31 de dezembro de 2025 em R\$ 49.676), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 222.084 (R\$ 169.987 em 31 de dezembro de 2025). A variação do capital circulante líquido no período decorre, principalmente, de alterações no perfil das obrigações de curto prazo da Companhia, parcialmente compensadas pela redução dos saldos de adiantamentos de clientes e de provisões para demandas judiciais.

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, representado pelas antecipações dos promitentes compradores e que não possui a exigibilidade de pagamento, sendo que a sua realização ocorrerá por meio da compensação com o reconhecimento da receita, apurada pelo método do "PoC".

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

a. 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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

estabelecida pela Lei Complementar nº 214/2025, outros aspectos por meio da 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 está sendo 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 à suas atividades operacionais. 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 informações contábeis intermediárias para o período findo em 30 de junho de 2026 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.1. Declaração de conformidade

Em 12 de agosto de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a divulgação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, em virtude das informações contábeis intermediárias terem sido preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, como mencionadas em sua Nota Explicativa 2.2, as quais estão divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.alphaville.com.br). Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as informações completas da correspondente notas explicativas das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

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

2.2. Base de elaboração**a) Informações contábeis intermediárias consolidadas**

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRS/CPC novas e abaixo relacionadas.

- CPC 26 (R1)/IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027.

A Administração da Companhia espera alterações relevantes na estrutura de apresentação da demonstração do resultado decorrentes da aplicação do IFRS 18. A norma não altera os critérios de reconhecimento e mensuração das transações e, dessa forma, a Companhia não espera impactos na mensuração do resultado líquido ou do patrimônio líquido decorrentes de sua aplicação.

A Companhia está avaliando, ao longo do exercício de 2026, os efeitos do referido normativo sobre suas demonstrações financeiras e conduzindo as atividades necessárias para sua adequada implementação.

4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito**4.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Bancos	36	44	3.649	2.958
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	124.675	160.855
Caixa e equivalentes de caixa	36	44	128.324	163.813

- (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 2025) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 o valor contabilizado referente às aplicações financeiras estão registradas ao custo amortizado que não diverge do valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

4.2. Caixa restrito

O saldo de caixa restrito considera valores retidos em contas vinculadas com liberações condicionadas a 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 2.5.2 (ii) das Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Contas a receber	200.213	206.111
Provisão para distratos	(13.224)	(12.218)
Ajuste a valor presente	(10.890)	(8.491)
Empreendimentos concluídos	176.099	185.402
Receita apropriada dos contratos de venda firmados	796.650	837.915
Parcelas recebidas	(877.638)	(955.923)
	(80.988)	(118.008)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	210.747	224.530
	129.759	106.522
Redução por distratos ao longo do período	(56.790)	(43.236)
Contas a receber pela venda de imóveis em construção	72.969	63.286
Provisão para distratos	(2.822)	(1.912)
Ajuste a valor presente	(9.626)	(4.114)
Empreendimentos em construção	60.521	57.260
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.657)	(5.810)
Contas a receber pela venda de imóveis	233.963	236.852
Outras contas a receber (i)	11.422	9.642
Contas a receber apropriadas	245.385	246.494
Circulante	174.232	180.130
Não circulante	71.153	66.364

(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	
	30/06/2026	31/12/2025
Vencidas:		
Até 90 dias	31.536	57.810
De 91 até 180 dias	3.632	2.240
Acima de 180 dias	12.855	14.732
Total vencidas	48.023	74.782
A vencer:		
2026	141.096	396.689
2027	181.962	158.643
2028	214.130	73.837
2029	58.451	40.956
2030	16.821	11.244
2031	4.926	5.380
2032 em diante	2.179	2.492
Total a vencer	619.565	689.241
Total contas a receber financeiro	667.588	726.904
Contas a receber apropriado	273.182	269.397
Contas a receber a apropriar (Nota 22 (i))	605.153	719.156
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(210.747)	(224.530)
	667.588	764.023

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

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

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

Em 30 de junho de 2026, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Receita apropriada de lotes vendidos - Receita operacional líquida - (Nota 18) foi de R\$ 7.911 (R\$ 1.348 em 30 de junho de 2025). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.20 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 10,14% em 30 de junho de 2026 (9,88% em 31 de dezembro de 2025), líquida do índice de atualização monetária.

Durante o período findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 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)
Adições	(6.210)	3.579	(2.631)
Reversões	7.447	(2.087)	5.360
Saldo em 30 de junho de 2026	(18.703)	9.483	(9.220)

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 informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

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. Em 30 de junho de 2026, o saldo de obrigações com cessões de direitos creditórios é de R\$ 1.507 (R\$ 2.245 em 31 de dezembro de 2025).

6. Lotes a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	7.964	135.824	136.025
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	57.439	79.308
Lotes concluídos	-	-	51.168	31.486
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	2.353	2.130
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d)	-	-	59.928	60.182
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	9.483	7.991
	7.964	7.964	316.195	317.122
Circulante	-	-	158.579	153.837
Não circulante	7.964	7.964	157.616	163.285

- (i) Os encargos financeiros dos empréstimos e juros sobre terrenos são capitalizados ao custo de cada construção de empreendimentos e apropriados ao resultado do período na proporção das unidades vendidas (Nota explicativa 2.5.2 (i) das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025). Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>1.454</u>
(+) Juros capitalizados	7.872
(-) Juros apropriados	<u>(7.115)</u>
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>2.211</u>
(+) Juros capitalizados	9.216
(-) Juros apropriados	<u>(9.297)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>2.130</u>
(+) Juros capitalizados	6.960
(-) Juros apropriados	<u>(6.737)</u>
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>2.353</u>

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

(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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - ADI	100%	100%	97.127	80.959	32.338	37.322	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. - Cauaxi	100%	100%	83.613	85.444	(1.832)	(7.893)	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda - Alpha Casas	100%	100%	12.061	14.746	(2.683)	4.645	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	45%	40%	-	-	-	-	10.581	10.208	373	602
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.160	4.170	(11)	(7)
Krahô Empr. Imob. S.A.	50%	47,5%	-	-	-	-	3.937	4.275	(337)	136
Ágio/intangível na aquisição da "SPE's" (e)	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da "SPE's" (d)	-	-	(375.788)	(375.534)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	(2.638)	(2.888)	68	49
Total investimentos			754.904	743.506	27.823	34.074	19.056	18.781	93	780

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 2.000.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

*(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 período	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	705.761	658.010	608.634	577.051	97.127	80.959	32.338	37.322
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	198.449	200.109	114.836	114.665	83.613	85.444	(1.832)	(7.893)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	16.633	19.408	4.572	4.662	12.061	14.746	(2.683)	4.645
Sociedades controladas - investidas diretas			920.843	877.527	728.042	696.378	192.801	181.149	27.823	34.074
SPE Leblon Incorporadora S.A.	45%	40%	23.733	25.190	541	18	23.192	25.172	395	1.505
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	17.075	17.077	437	396	16.638	16.681	(43)	(28)
Krahô Empr. Imob. S.A.	50%	47,5%	7.909	9.001	34	1	7.875	9.000	26	287
Sociedades coligadas - investidas indiretas:			48.717	51.268	1.012	415	47.705	50.853	378	1.764

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de junho de 2026

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

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo anterior	743.506	730.296	18.781	20.915
Equivalência patrimonial	27.823	83.843	93	1.359
Dividendos recebidos (i)	(16.171)	(72.855)	-	(1.150)
Amortização/estorno mais valia	(254)	(3.714)	-	-
Outros Investimentos (ii)	-	5.936	182	(2.343)
Saldo final	754.904	743.506	19.056	18.781

- (i) Os dividendos recebidos são apresentados na demonstração dos fluxos de caixa como fluxos de caixa das atividades de investimento, por representarem retorno sobre os investimentos mantidos pela Companhia.
- (ii) Trata-se, preponderantemente, de reversão de dividendos propostos

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

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:

	30/06/2026			31/12/2025		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques dos ativos das sub holdings (*) - Nota 6	326.946	(267.018)	59.928	326.946	(266.764)	60.182
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	(375.788)	562.103	937.891	(375.534)	562.357

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 contábeis.

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de junho de 2026***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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

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

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

8. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Software - (a)	195	323	195	323
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	195	323	499.354	499.482

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2025	Amortização	30/06/2026
Controladora e Consolidado			
Software - Custo	1.357	-	1.357
Software - Amortização (i)	(1.034)	(128)	(1.162)
	323	(128)	195
	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

(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, essa metodologia estima o valor da marca com base no benefício econômico decorrente dos royalties que a Companhia teria de pagar a terceiros caso não detivesse a propriedade do ativo.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de junho de 2026***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A avaliação foi elaborada com base nas projeções de Valor Geral de Vendas – VGV dos empreendimentos a serem lançados, sobre as quais foi aplicada uma taxa de royalties de 6,0%. Os fluxos de caixa líquidos atribuíveis à marca foram descontados a valor presente utilizando uma taxa de desconto após os impostos de 12,5% ao ano, correspondente ao custo médio ponderado de capital – WACC, e o valor terminal foi calculado considerando uma taxa de crescimento nominal na perpetuidade de 3,0% ao ano. As premissas utilizadas representam as melhores estimativas da Administração na data-base da avaliação e estão sujeitas a julgamentos e incertezas inerentes às projeções de desempenho futuro.

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

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			30/06/2026	31/12/2025
CCB 17	jan/27	CDI + 6,56%	3.981	7.406
CRI 1	mar/27	CDI + 4,5 %	-	37.204
CCB 16	mar/27	SELIC + 7,96%	6.029	10.045
CRI 2	jun/31	IPCA + 12%	3.202	6.057
CCBI 18	jan/28	CDI + 6,00%	5.402	6.258
CCBI 19	jan/28	CDI + 6,00%	5.402	6.258
CCBI 20	mai/28	CDI + 5,75%	3.269	3.697
CCBI 21	mai/28	CDI + 5,75%	3.269	3.697
CCBI 22	mar/28	SELIC + 6,17%	11.119	14.455
CCBI 23	mar/28	CDI + 6,00%	5.837	7.511
CRI 3	mar/29	CDI + 4,5 %	21.744	35.102
CCBI 24	mar/28	CDI + 6,00%	3.502	4.506
CRI 4	mai/33	IPCA + 11,50%	18.418	8.641
NC 1 (i)	mar/29	CDI + 6,00%	8.300	-
NC 2 (ii)	dez/26	Pré 20,98%	5.078	-
			104.552	150.837
Obrig. Dir. Creditórios			1.507	2.245
(-) Custo de transação			(815)	(1.079)
			105.244	152.003
Circulante			40.892	35.518
Não circulante			64.352	116.485

- (i) Em 17 de março de 2026, a Companhia captou através do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o montante total de R\$ 9.000, através da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. com pagamento de principal e juros mensais, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.
- (ii) Em 20 de junho de 2026, a Companhia captou através do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o montante total de R\$ 5.000, através da Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Com pagamento de principal e juros mensais, e sem constituição de garantia.

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.
- No caso da CCB 16 e 24, a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias****30 de junho de 2026***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- 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 CCBIs 18, 19, 20, 21, 22 e 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.
- No caso do CRI 4, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- Para a NC 1 foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- Para a NC 2 não foram oferecidas garantias.

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
2026	25.234	34.586
2027	27.306	61.297
2028	7.292	4.299
2029	22.399	34.967
2030 em diante	21.506	14.609
Total	103.737	149.758

No período findo em 30 de junho de 2026, o Grupo efetuou as seguintes movimentações da dívida:

Tipo de operação	Consolidado					30/06/2026
	31/12/2025	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
CCB 17	7.406	-	(3.406)	(595)	576	3.981
CRI 1	37.204	-	(37.096)	(1.379)	1.271	-
CCB 16	10.045	-	(4.000)	(885)	869	6.029
CRI 2	6.057	-	(2.979)	(264)	388	3.202
CCBI 18	6.258	-	(842)	(584)	570	5.402
CCBI 19	6.258	-	(842)	(584)	570	5.402
CCBI 20	3.697	-	(421)	(342)	335	3.269
CCBI 21	3.697	-	(421)	(342)	335	3.269
CCBI 22	14.455	-	(3.333)	(1.278)	1.275	11.119
CCBI 23	7.511	-	(1.667)	(660)	653	5.837
CRI 3	35.102	-	(13.317)	(2.929)	2.888	21.744
CCBI 24	4.506	-	(1.000)	(396)	392	3.502
CRI 4	8.641	9.330	-	(625)	1.072	18.418
NC 1	-	9.000	(750)	(421)	471	8.300
NC 2	-	5.059	-	-	19	5.078
Total	150.837	23.389	(70.074)	(11.284)	11.684	104.552

Tipo de operação	Consolidado					
	31/12/2024	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	30/06/2025
CCB 17	13.856	-	(3.039)	(1.211)	1.199	10.805
CRI 1	31.974	8.119	-	(2.987)	2.980	40.086
CCB 16	18.072	-	(4.000)	(1.648)	1.636	14.060
CRI 2	23.229	-	(11.172)	(1.061)	1.622	12.618
CCBI 18	8.711	-	(1.667)	(719)	709	7.034
CCBI 19	8.711	-	(1.667)	(719)	709	7.034
CCBI 20	4.916	-	(833)	(403)	399	4.079
CCBI 21	4.916	-	(833)	(403)	399	4.079
CCBI 22	-	20.000	(2.222)	(1.205)	1.205	17.778
CCBI 23	-	10.000	(833)	(471)	481	9.177
CRI 3	-	25.000	-	(825)	879	25.054
Total	114.385	63.119	(26.266)	(11.652)	12.218	151.804

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de junho de 2026
(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	
				30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Primeira emissão (i)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	705.711	654.190	705.711	654.190
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	18.698	33.541	18.698	33.541
				724.409	687.731	724.409	687.731
(-) Ajuste a valor justo - primeira emissão (i)				(74.567)	(82.623)	(74.567)	(82.623)
(-) Custo de Transação				(2.982)	(3.219)	(2.982)	(3.219)
				646.860	601.889	646.860	601.889
Parcela circulante				66.066	28.692	66.066	28.692
Parcela não circulante				580.794	573.197	580.794	573.197

(i) Juntamente com o processo de integralização de capital, aprovado em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, a Companhia renegociou o prazo e obteve uma redução na taxa de juros sobre o saldo remanescente 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

30 de junho de 2026

(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 30 de junho de 2026, 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 15 de junho de 2026, foi concedido waiver referente à inobservância do referido índice financeiro.

Com base nas projeções financeiras mais recentes da Companhia estima-se que poderá não atender aos covenants financeiros ao longo dos próximos fechamentos do exercício de 2026, dessa forma, a obtenção de novos waivers estão sendo tratadas com a Instituição financeira e considerando o histórico de relacionamento mantido com o credor, entende ser provável a obtenção dos Waiver necessários. A Administração conclui que essas circunstâncias não representam incerteza material que possa levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

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

Vencimento	Controladora e Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
2026	12.044	28.692
2027	76.182	65.791
2028	93.627	79.458
2029	89.890	82.001
2030 em diante	375.117	345.947
	646.860	601.889

No período findo em 30 de junho de 2026, o Grupo efetuou as seguintes movimentações:

	Controladora e Consolidado						
	31/12/2025	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	AVP 1ª emissão	Custo de transação	30/06/2026
Primeira emissão	654.190	-	-	51.521	-	-	705.711
Oitava Emissão	33.541	(15.598)	(1.023)	1.778	-	-	18.698
Demais movimentações	(85.842)	-	-	-	8.056	237	(77.549)
	601.889	(15.598)	(1.023)	53.299	8.056	237	646.860

	31/12/2024	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros/Estorno	AVP 1ª emissão	Custo de transação	30/06/2025
Emissões							
Primeira emissão	560.886	-	-	41.698	-	-	602.584
Oitava Emissão	53.235	(6.997)	(1.800)	3.483	-	-	47.921
Demais movimentações	(105.042)	-	-	-	8.270	357	(96.415)
	509.079	(6.997)	(1.800)	45.181	8.270	357	554.090

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 informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***11. Adiantamentos de clientes**

A rubrica adiantamentos de clientes corresponde, significativamente, a parcela recebida dos clientes em montante superior a 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 aos valores recebidos pelo Grupo decorrente da venda de unidades imobiliárias – lotes, da parcela 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	
	30/06/2026	31/12/2025
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.a)	16.175	33.827
Provisão para garantia (Nota 13.d)	16.902	16.323
	33.077	50.150

a) Provisões para demandas judiciais

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

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de junho de 2026 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 estão sumarizadas a seguir:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
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
Complemento de provisão (NE 20)	4.966	10	72	5.048
Pagamento ou realização de provisão	(22.389)	(284)	(27)	(22.700)
Saldo em 30 de junho de 2026	15.378	619	178	16.175
Parcela circulante	3.678	98	-	3.776
Parcela não circulante	11.700	521	178	12.399

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 30 de junho de 2026, corresponde a R\$ 259 e R\$ 1.247 (R\$ 178 e R\$ 1.251 em 31 de dezembro de 2025) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, foram encerrados determinados processos em andamento, com pagamentos totalizando R\$ 4.355 (R\$ 968 em 30 de junho de 2025), realização de provisão de R\$ 18.345 e o complemento (reversão) de provisão a maior em relação aos efetivos desembolsos, no montante de R\$ 5.048 (R\$ 927 em 30 de junho de 2025), apresentado na rubrica de Outras (despesas) receitas operacionais (Nota 20).

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:

	30/06/2026	31/12/2025
Processos cíveis	26.148	31.108
Processos tributários	23.666	17.196
Processos trabalhistas	6.421	4.678
	56.235	52.982

c) 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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

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 período findo em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	14.912
(+) adições	1.677
(-) Pagamentos	(1.825)
Saldo em 30/06/2025	14.764
(+) adições	3.813
(-) Reversões	(309)
(-) Pagamentos	(1.945)
Saldo em 31/12/2025	16.323
(+) adições	2.198
(-) Reversões	(265)
(-) Pagamentos	(1.354)
Saldo em 30/06/2026	16.902
Circulante	2.109
Não circulante	14.793

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

30 de junho de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***14. Imposto de renda e contribuição social****a) Reconciliação do imposto de renda e contribuição social corrente**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(20.617)	(56.638)	(47.411)	(74.583)	(8.522)	(37.913)	(36.624)	(54.949)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	7.010	19.257	16.120	25.358	2.897	12.890	12.452	18.683
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	7.842	13.021	8.246	16.834
Resultado de equivalência patrimonial	6.314	9.460	5.615	11.585	(85)	32	247	265
Despesas não dedutíveis e outras	(37)	(86)	(1.232)	(1.286)	(8.409)	(8.729)	(1.232)	(1.286)
Créditos tributários não reconhecidos	(13.287)	(28.631)	(20.503)	(35.657)	(7.542)	(26.796)	(25.398)	(45.129)
Total	-	-	-	-	(5.297)	(9.582)	(5.685)	(10.633)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	-	-	(5.297)	(9.582)	(5.685)	(10.633)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-62,2%	-25,3%	-15,5%	-19,4%

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

30 de junho de 2026

(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		
	30/06/2026			31/12/2025		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Ajuste a valor justo debêntures	-	(25.353)	(25.353)	-	(28.092)	(28.092)
Prejuízo fiscal - limite 30%	7.606	-	7.606	8.428	-	8.428
Diferenças temporárias	17.747	-	17.747	19.664	-	19.664
Total	25.353	(25.353)	-	28.092	(28.092)	-

Nas empresas de lucro real, os prejuízos montam R\$ 772.313 (R\$ 689.593 em 2025) e as diferenças temporárias montam R\$ 186.647 (R\$ 184.980 em 2025). 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 7.813.202 ações, pós grupamento, (195.330.061 em 31 de dezembro de 2025), 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 Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2026, foi aprovado novo grupamento de ações, na proporção de 25 (vinte e cinco) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 7.813.202 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Acionista	% no capital social
Ulbrex Asset Management	40,49%
Fundos geridos por Pátria Investimentos (incluindo o Fundo Falcon)	36,98%
Bloco controlador	77,47%
Minoritários (free-float)	22,53%

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 ao saldo de 8.260 ações em tesouraria, no montante de R\$ 199, adquiridas por meio dos Programas de Recompra de Ações aprovados pela Companhia. No período, foi aprovada a recompra de 198.000 ações, pelo montante de R\$ 184, e, em decorrência do grupamento de ações realizado em 30 de abril de 2026, o saldo de ações em tesouraria foi reduzido de 198.295 para 8.260 ações, sem impacto sobre o respectivo valor contábil.

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 período.

Considerando os grupamentos mencionados acima e a oferta de ações, o capital social passou a ser representado por 7.813.202 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	
	30/06/2026	30/06/2025
(Prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(56.638)	(74.583)
Média ponderada de ações ordinárias	7.804.942	7.804.942
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	7.804.942	7.804.942
 Prejuízo líquido básico por ação	 (7,26)	 (9,56)
Prejuízo líquido diluído por ação	(7,26)	(9,56)

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:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***a) Considerações sobre riscos****(i) Risco de crédito**

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

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

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

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, 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 contábeis 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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

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 30 de junho de 2026	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(40.611)	(41.654)	(3.118)	(18.354)	(103.737)
Debêntures (Nota 10)	(44.397)	(183.228)	(183.330)	(235.905)	(646.860)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(676)	(795)	(36)	-	(1.507)
Fornecedores	(59.950)	-	-	-	(59.950)
Efeito líquido	(145.634)	(225.677)	(186.484)	(254.259)	(812.054)

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)

(iv) Risco de aceleração de dívida

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10).

(v) Risco de mercado

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

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

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

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.

(vi) 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.

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) *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 informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

(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:

- Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. 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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

	Consolidado				30/06/2026	31/12/2025
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	128.324	128.324	163.813	163.813	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Caixa restrito (Nota 4.2)	9.199	9.199	23.550	23.550	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5)	245.385	245.385	246.494	246.494	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	103.737	115.173	149.758	165.318	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	646.860	781.267	601.889	754.110	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	59.950	59.950	54.090	54.090	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo de instrumento financeiro	87.027	87.027	66.907	66.907	"VJR"	"VJR"

(ii) 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 e passivos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas informações contábeis intermediárias para o período findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Em 30 de junho de 2026	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Passivos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivo de instrumento financeiro (Nota 21(i))	-	-	81.155

Em 31 de dezembro de 2025	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
Passivos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivo de instrumento financeiro (Nota 21(i))	-	-	66.907

c) Gestão do capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	103.737	149.758
Debêntures (Nota 10)	646.860	601.889	646.860	601.889
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(36)	(57)	(137.523)	(187.363)
Dívida líquida do caixa	646.824	601.832	613.074	564.284
Patrimônio líquido	(242.348)	(185.526)	(222.084)	(169.987)

d) Análise de sensibilidade

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

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do período encerrado em 30 de junho de 2026, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,29% e IPCA a 4,64%, de um ano (CDI à 14,90% e IGP-M à 4,26% em 31 de dezembro de 2025). Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

- **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 30 de junho de 2026			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	9.199	1.315	575	288	(288)	(575)
Empréstimos e financiamentos	(77.039)	(11.009)	(4.816)	(2.408)	2.408	4.816
Debêntures	(628.162)	(89.764)	(39.270)	(19.635)	19.635	39.270
Efeito líquido da variação do CDI	(696.002)	(99.458)	(43.511)	(21.755)	21.755	43.511
Contas a receber	245.385	11.389	5.442	2.721	(2.721)	(5.442)
Instrumento financeiro	(87.027)	(4.039)	(1.930)	(965)	965	1.930
Empréstimos e financiamentos	(21.620)	(1.003)	(479)	(240)	240	479
Debêntures	(18.698)	(868)	(415)	(207)	207	415
Efeito líquido da variação do IPCA	118.040	5.479	2.618	1.309	(1.309)	(2.618)

Em 31 de dezembro de 2025			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV 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)

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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Valores a receber de partes relacionadas (a)	86.451	87.004	1.130	11
	86.451	87.004	1.130	11
Passivo				
Conta corrente com SPEs Consórcios (a)	322.665	315.883	6.093	10.489
Circulante	322.665	315.883	6.093	10.489
Distribuição de lucros a pagar	-	-	23.900	25.125
Não circulante	-	-	23.900	25.125
Total do passivo	322.665	315.883	29.993	35.614

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

- (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 Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, bem como despesas de publicidade e vendas. Assim, a Companhia 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\$ 440.965 em 30 de junho de 2026 (R\$ 506.833 em 31 de dezembro de 2025), 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 2026, que poderá ser distribuído entre os administradores da Companhia para o período de 2026, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 7.128 (R\$ 6.984 para o exercício de 31 de dezembro de 2025).

O montante da remuneração da administração apropriado ao resultado do período findo em 30 de junho de 2026, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 1.983 (30 de junho de 2025 - R\$ 1.871).

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.

Não houve provisão de participação nos resultados no período findo em 30 de junho de 2026.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***18. Receita operacional**

	Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Receita apropriada de lotes vendidos	149.808	265.771	146.080	273.827
Prestação de serviços	1.356	2.334	709	1.224
Provisão (reversão da provisão para distratos)	(578)	(2.044)	998	1.569
Ajuste a valor presente	(7.057)	(7.911)	1.426	1.348
Deduções da receita bruta	(5.174)	(9.326)	(5.689)	(10.391)
Receita	138.355	248.824	143.524	267.577

19. Custos e despesas

	Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de incorrido nos lotes vendidos	(78.614)	(140.685)	(85.481)	(151.214)
Custo de serviços	-	(2)	(22)	(36)
Custo indiretos e outros	(5.162)	(11.499)	(1.505)	(9.840)
Custo financeiro (NE 6)	(2.771)	(6.737)	(3.699)	(7.115)
Reversão (provisão) de custo distrato	388	1.587	(582)	(684)
Amortização de mais valia	-	-	(1.936)	(1.927)
Manutenção/garantia	(1.233)	(2.198)	(1.217)	(1.677)
Custo incorrido dos lotes vendidos	(87.392)	(159.534)	(94.442)	(172.493)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

30 de junho de 2026

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025
Despesas com vendas:								
Despesas com vendas e marketing	-	-	-	-	(6.381)	(11.892)	(4.990)	(10.056)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	498	(1.298)	(1.335)	(2.021)
	-	-	-	-	(5.883)	(13.190)	(6.325)	(12.077)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(1.920)	(3.395)	(1.229)	(2.120)	(5.430)	(10.347)	(5.103)	(9.907)
Despesas com benefícios a empregados	(59)	(120)	10	(73)	(548)	(1.127)	(519)	(996)
Reversão (provisão) c/ participação nos resultados (Nota 17.4)	-	-	-	675	-	-	589	574
Despesas com serviços prestados	(432)	(1.582)	(514)	(1.484)	(1.126)	(3.056)	(1.258)	(3.223)
Despesas com informática	(1.360)	(2.744)	(1.135)	(2.307)	(1.462)	(2.969)	(1.304)	(2.587)
Depreciação e amortização	(134)	(268)	(135)	(281)	(389)	(779)	(376)	(762)
Outras	-	-	133	(1)	(762)	(1.196)	(730)	(922)
	(3.905)	(8.109)	(2.870)	(5.591)	(9.717)	(19.474)	(8.701)	(17.823)

20. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025
Reversão (provisão) para contingências (Nota 13.a)	-	-	-	-	(198)	(5.048)	(383)	(927)
Reversão para risco de crédito	-	-	-	-	1.301	3.115	1.693	1.494
Despesa c/ IPTU e Condomínio	-	-	-	-	(4.262)	(4.919)	(2.644)	(3.857)
Demais gastos com demandas judiciais	-	-	-	-	(1.397)	(2.187)	(493)	(1.053)
Outras despesas, liquidas	186	(23)	(38)	(597)	(657)	(2.046)	(6.322)	(9.846)
Total	186	(23)	(38)	(597)	(5.213)	(11.085)	(8.149)	(14.189)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de junho de 2026

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

21. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/26	01/01/26	01/04/25	01/01/25	01/04/26	01/01/26	01/04/25	01/01/25
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/26	30/06/26	30/06/25	30/06/25	30/06/26	30/06/26	30/06/25	30/06/25
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	-	-	4.609	9.021	6.871	12.563
Outras receitas	-	-	-	38	248	423	269	519
Total receitas financeiras	-	-	-	38	4.857	9.444	7.140	13.082
Juros sobre captações	(27.133)	(53.536)	(24.224)	(45.538)	(29.515)	(58.359)	(26.408)	(49.252)
Despesas bancárias	(372)	(685)	(470)	(904)	(508)	(990)	(638)	(1.169)
Reversão/juros sobre cessão de direitos creditórios	-	-	-	3.318	(80)	(134)	(1.902)	2.463
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (i)	(1.253)	(11.698)	(28.285)	(46.616)	(1.253)	(11.698)	(28.285)	(46.616)
Juros sobre tributos	(344)	(705)	(319)	(693)	(4.045)	(8.590)	(3.553)	(7.617)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(922)	(1.395)	(1.383)	(1.877)	(2.541)	(5.164)	(5.212)	(9.345)
Outras despesas financeiras	(30.024)	(68.019)	(54.681)	(92.310)	(37.942)	(84.935)	(65.998)	(111.536)
Resultado financeiro líquido	(30.024)	(68.019)	(54.681)	(92.272)	(33.085)	(75.491)	(58.858)	(98.454)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

30 de junho de 2026

(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
Movimentações líquidas	29.324
Ajuste a valor justo	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	38.204
Movimentações líquidas	3.544
Ajuste a valor justo	(42.828)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2024	(1.080)
Movimentações líquidas	11.421
Ajuste a valor justo	(46.616)
Passivo financeiro a valor justo em 30 de junho de 2025	(36.275)
Movimentações líquidas	1.422
Ajuste a valor justo	(32.054)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2025	(66.907)
Movimentações líquidas	(8.422)
Ajuste a valor justo	(11.698)
Passivo financeiro a valor justo em 30 de junho de 2026	(87.027)

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 30 de junho de 2026 totaliza R\$ 656.864, sendo R\$ 345.503 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 311.361 com as unidades em estoque (R\$ 610.227 em 31 de dezembro de 2025).

Por outro lado, o valor contratual das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia,

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

uma vez que o seu registro contábil é feito de forma proporcional aos custos incorridos (PoC - *Percentage of Completion*).

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas (*)		
Receita de vendas apropriar (Nota 5)	605.153	719.156
(ii) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
Custo a incorrer dos lotes vendidos	345.503	406.236
Custo orçado a incorrer nas unidades em estoques	311.361	203.991
Total das obrigações de custo a incorrer (**)	656.864	610.227

(*) 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\$ 287.425 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\$ 323.950.

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
	31/12/2025	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente - primeira emissão	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	601.889	(1.023)	(15.598)	53.536	8.056	646.860

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de junho de 2026

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

Consolidado	Transações:				que não afetaram o caixa		Consolidado
	31/12/2025	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente - primeira emissão	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	751.647	23.388	(12.306)	(85.672)	65.484	8.056	750.597

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	
	30/06/2026	31/12/2025
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	25.904	27.181
b) Risco de engenharia e responsabilidade civil	839.515	744.515
c) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	200.000	200.000
d) Seguro performance bond (obra)	84.339	99.858
e) Execuções judiciais	2.494	4.644
f) Fiança locatícia	3.233	3.155
Seguros	1.155.485	1.079.353

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro de 2026 e março de 2029.

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 realizar e comercializar empreendimentos 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, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto 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 / 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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2026; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2026.
- São Paulo, 12 de agosto 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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2026; e
 - (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2026.
- São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores