

## **Informações trimestrais - ITR**

**Alphaville S.A.**

31 de março de 2026  
com Relatório sobre a revisão do Auditor Independente

## **Alphaville S.A.**

Informações trimestrais - ITR

31 de março de 2026

### Índice

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR .....	1
Notas explicativas às informações trimestrais.....	4



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **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 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, 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.



Shape the future  
with confidence

## **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 ressalvada em relação a esse assunto.



**Shape the future  
with confidence**

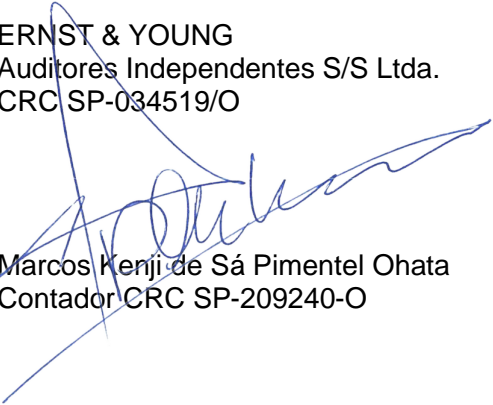
## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 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, 13 de maio de 2026.

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



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

# 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 31/03/2026	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	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 31/03/2026	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	52
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2026</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	195.330.061
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>195.330.061</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>295</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2026</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2025</b>
1	Ativo Total	844.054	841.148
1.01	Ativo Circulante	1.534	1.513
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23	44
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	13
1.01.03	Contas a Receber	1.511	1.456
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.511	1.456
1.02	Ativo Não Circulante	842.520	839.635
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	95.646	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	87.650	87.004
1.02.01.09.04	Valores a receber de partes relacionadas	87.650	87.004
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32	33
1.02.01.10.03	Outros créditos	32	33
1.02.02	Investimentos	745.880	743.506
1.02.02.01	Participações Societárias	745.880	743.506
1.02.03	Imobilizado	735	805
1.02.04	Intangível	259	323

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2026</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2025</b>
2	Passivo Total	844.054	841.148
2.01	Passivo Circulante	385.611	357.333
2.01.02	Fornecedores	905	590
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.931	28.692
2.01.04.02	Debêntures	51.931	28.692
2.01.05	Outras Obrigações	332.775	328.051
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	321.415	315.883
2.01.05.02	Outros	11.360	12.168
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.809	4.993
2.01.05.02.05	Outros passivos	5.551	7.175
2.02	Passivo Não Circulante	679.990	669.341
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	570.812	573.197
2.02.01.02	Debêntures	570.812	573.197
2.02.02	Outras Obrigações	109.178	96.144
2.02.02.02	Outros	109.178	96.144
2.02.02.02.04	Outros passivos	22.618	22.618
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.405	6.619
2.02.02.02.06	Passivo de instrumento financeiro	81.155	66.907
2.03	Patrimônio Líquido	-221.547	-185.526
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	2.430.641
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.711.379	-3.675.358

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.694	14.288
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.204	-2.721
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-144	9
3.04.03.01	Amortização de mais valia	-144	9
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-210	-559
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.252	17.559
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.694	14.288
3.06	Resultado Financeiro	-40.715	-41.460
3.06.01	Receitas Financeiras	0	38
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.715	-41.498
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-37.995	-37.629
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-2.720	-3.869
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-36.021	-27.172
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-36.021	-27.172
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-36.021	-27.172
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,18	-0,18
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,18	-0,15

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-36.021	-27.172
4.03	Resultado Abrangente do Período	-36.021	-27.172

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.501	4.786
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.427	-1.755
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-36.021	-27.172
6.01.01.02	Depreciação e amortização	134	146
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	144	-9
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	26.403	21.314
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-9.252	-17.559
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	0	-675
6.01.01.15	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	2.720	3.869
6.01.01.16	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	10.445	18.331
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.928	6.541
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-54	-3.151
6.01.02.05	Fornecedores	315	-899
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-398	-939
6.01.02.07	Outras obrigações	-1.624	-1.566
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	4.886	20.964
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	3.803	-7.868
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.747	-575
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	0	-105
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	7
6.02.04	Acréscimo de investimentos	0	-477
6.02.05	Dividendos recebidos	6.734	0
6.02.06	Caixa restrito	13	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.269	-4.270
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-7.750	-3.363
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-519	-907
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21	-59
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	44	207
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23	148

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	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	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-36.021	0	-36.021
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-36.021	0	-36.021
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.711.379	0	-221.547

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025****(Reais Mil)**

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

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.888	-2.826
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.888	-2.826
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.888	-2.826
7.04	Retenções	-134	-146
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-134	-146
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.022	-2.972
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.252	17.597
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.252	17.559
7.06.02	Receitas Financeiras	0	38
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.230	14.625
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.230	14.625
7.08.01	Pessoal	1.536	299
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.418	160
7.08.01.02	Benefícios	61	83
7.08.01.03	F.G.T.S.	57	56
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	40.715	41.498
7.08.03.01	Juros	40.715	41.498
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-36.021	-27.172
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-36.021	-27.172

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2026</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2025</b>
1	Ativo Total	1.304.642	1.333.663
1.01	Ativo Circulante	515.027	548.171
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	161.193	163.813
1.01.02	Aplicações Financeiras	14.601	23.550
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	14.601	23.550
1.01.02.01.04	Caixa restrito	14.601	23.550
1.01.03	Contas a Receber	169.921	180.130
1.01.04	Estoques	144.198	153.837
1.01.04.01	Lotes a comercializar	144.198	153.837
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.114	26.841
1.01.08.03	Outros	25.114	26.841
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	18.019	19.895
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	7.095	6.946
1.02	Ativo Não Circulante	789.615	785.492
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	263.909	259.469
1.02.01.04	Contas a Receber	72.522	66.364
1.02.01.05	Estoques	160.287	163.285
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	160.287	163.285
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	31.100	29.820
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	526	11
1.02.01.10.06	Outros créditos	16.964	16.914
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	13.610	12.895
1.02.02	Investimentos	18.853	18.781
1.02.02.01	Participações Societárias	18.853	18.781
1.02.03	Imobilizado	7.435	7.760
1.02.04	Intangível	499.418	499.482

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2026</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2025</b>
2	Passivo Total	1.304.642	1.333.663
2.01	Passivo Circulante	625.277	597.847
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	75.212	70.728
2.01.01.01	Obrigações Sociais	75.212	70.728
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	75.212	70.728
2.01.02	Fornecedores	50.999	54.090
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.670	63.278
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	53.739	34.586
2.01.04.02	Debêntures	51.931	28.692
2.01.05	Outras Obrigações	367.818	383.777
2.01.05.02	Outros	367.818	383.777
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	254.452	269.200
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	32.654	29.784
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	8.838	10.489
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	792	932
2.01.05.02.09	Outros passivos	47.344	48.337
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	23.738	25.035
2.01.06	Provisões	25.578	25.974
2.01.06.02	Outras Provisões	25.578	25.974
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	25.578	25.974
2.02	Passivo Não Circulante	887.821	905.803
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	643.813	688.369
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	73.001	115.172
2.02.01.02	Debêntures	570.812	573.197
2.02.02	Outras Obrigações	214.902	193.258
2.02.02.02	Outros	214.902	193.258
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	979	1.313
2.02.02.02.05	Outras obrigações	31.898	33.195
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	55.891	60.068
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	20.279	6.650
2.02.02.02.09	Passivo de instrumento financeiro	81.155	66.907
2.02.02.02.10	Distribuição de lucros de sociedades	24.700	25.125
2.02.04	Provisões	29.106	24.176
2.02.04.02	Outras Provisões	29.106	24.176
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.639	16.323
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	12.467	7.853
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-208.456	-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	1.059.191	1.059.191
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.059.191
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.711.379	-3.675.358
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	13.091	15.539

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	110.469	124.053
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-72.142	-78.051
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-72.142	-78.051
3.03	Resultado Bruto	38.327	46.002
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-22.592	-20.862
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.307	-5.752
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.757	-9.122
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.871	-6.040
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	343	52
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.735	25.140
3.06	Resultado Financeiro	-45.126	-43.465
3.06.01	Receitas Financeiras	4.587	5.942
3.06.02	Despesas Financeiras	-49.713	-49.407
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-46.993	-45.538
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-2.720	-3.869
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-29.391	-18.325
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.285	-4.948
3.08.01	Corrente	-4.285	-4.948
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-33.676	-23.273
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-33.676	-23.273
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-36.021	-27.172
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.345	3.899
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,18	-0,18
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,18	-0,15

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-33.676	-23.273
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-33.676	-23.273
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-36.021	-27.172
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.345	3.899

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	22.547	-25.375
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	21.702	26.209
6.01.01.01	Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	-29.391	-18.325
6.01.01.02	Depreciação e amortização	389	386
6.01.01.03	Amortização de mais valia	144	-9
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	854	78
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	32.686	20.568
6.01.01.06	Provisão para perda em distratos	-1.546	-270
6.01.01.07	Provisão para garantia	965	460
6.01.01.08	Ganhos/perdas resgate de quotas de fundo de investimento	54	0
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	4.850	544
6.01.01.11	Reversão gastos com escrituração	-125	-162
6.01.01.12	Resultado de equivalência patrimonial	-343	-52
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	0	15
6.01.01.15	Provisão para perda na realização de estoques	0	183
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	2.720	3.869
6.01.01.19	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	10.445	18.331
6.01.01.20	Resultado na perda de investimento	0	593
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	845	-51.584
6.01.02.01	Contas a receber	3.543	-18.357
6.01.02.02	Lotes a comercializar	13.836	-8.958
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	908	-4.519
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-1.119	26.271
6.01.02.05	Fornecedores	-3.091	-9.832
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	307	2.599
6.01.02.07	Outras obrigações	-9.011	-23.546
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-2.166	-490
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.878	-2.097
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	3.803	-7.868
6.01.02.12	Juros pagos	-3.655	-4.787
6.01.02.13	Pagamentos de demandas judiciais	-632	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.220	12.987
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	0	-105
6.02.04	Acréscimo de investimentos	271	-1
6.02.06	Caixa restrito	8.949	13.093
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.387	12.740
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	9.000	35.001
6.03.02	Cessão de direito creditório	-472	-5.993
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-39.997	-15.361
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-2.918	-907
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.620	352
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.813	220.103
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	161.193	220.455

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026****(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	0	0	0	0	0	-4.793	-4.793
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-4.970	-4.970
5.04.08	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	177	177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-36.021	0	-36.021	2.345	-33.676
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-36.021	0	-36.021	2.345	-33.676
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	-3.711.379	0	-221.547	13.091	-208.456

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025****(Reais Mil)**

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

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025</b>
7.01	Receitas	114.621	128.755
7.01.02	Outras Receitas	114.621	128.755
7.01.02.01	Receitas operacionais	115.109	127.669
7.01.02.02	Provisão para distratos	-1.466	571
7.01.02.03	Prestação de serviços	978	515
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-85.225	-93.283
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.742	-9.480
7.02.04	Outros	-75.483	-83.803
7.02.04.01	Custo de Desenvolvimento e Venda de Lotes	-75.483	-83.803
7.03	Valor Adicionado Bruto	29.396	35.472
7.04	Retenções	-390	-386
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-390	-386
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	29.006	35.086
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.930	5.994
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	343	52
7.06.02	Receitas Financeiras	4.587	5.942
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.936	41.080
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.936	41.080
7.08.01	Pessoal	5.496	5.296
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.656	4.564
7.08.01.02	Benefícios	579	477
7.08.01.03	F.G.T.S.	261	255
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.437	9.650
7.08.02.01	Federais	8.305	9.565
7.08.02.03	Municipais	132	85
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.679	49.407
7.08.03.01	Juros	53.679	49.407
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-33.676	-23.273
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-36.021	-27.172
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.345	3.899

## Comentário do Desempenho

### COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE O DESEMPENHO DO TRIMESTRE

No primeiro trimestre de 2026, a Alphaville continuou a execução de sua estratégia operacional e comercial, com dois lançamentos, totalizando R\$ 305 milhões em VGV Total (R\$ 187 milhões no %AVLL), crescimento de 247% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os lançamentos realizados no trimestre foram o Alphaville Indaiatuba, em São Paulo/SP, com 294 lotes, e o Comercial Ceará 9, em Eusébio/CE, com 15 lotes. O desempenho comercial desses projetos reforça a assertividade do processo de seleção e desenvolvimento dos empreendimentos, além da resiliência da demanda pelos produtos Alphaville.

As vendas brutas totalizaram R\$ 173 milhões em VGV Total no trimestre (R\$ 105 milhões no %AVLL), crescimento de 88% em relação ao 1T25. Destaque para as vendas de lançamentos, que atingiram R\$ 55 milhões no %AVLL com VSO de 30%, e contribuíram para o crescimento expressivo versus o mesmo período do ano anterior.

O estoque ao final do trimestre totalizou R\$ 557 milhões (VGV %AVLL), redução de 10% em relação ao 1T25, reflexo direto da velocidade de vendas consistente, VSO de 15% no período, 2 p.p. acima do mesmo trimestre de 2025. O estoque é composto majoritariamente por produtos lançados há até 2 anos, reflexo da contínua renovação do portfólio.

No campo operacional, concluímos as entregas dos empreendimentos Terras Alpha Betim, em Betim/MG, com 136 lotes, e Terras Alphaville Ceará 5, em Eusébio/CE, com 663 lotes. As obras seguem avançando com 10 canteiros ativos distribuído em diferentes regiões do país.

Nos indicadores financeiros, a receita líquida totalizou R\$ 110 milhões no trimestre, enquanto o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 42 milhões, com margem bruta ajustada de 38%. A redução observada em relação ao mesmo período do ano anterior está diretamente relacionada ao volume de projetos entregues no último ano e o estágio inicial de desenvolvimento dos empreendimentos em obras.

Importante destacar que a Companhia encerrou o trimestre com Receita REF de R\$ 676 milhões, apresentando margem REF de 43%. Somado ao estoque existente, a Alphaville possui aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em receita potencial a apropriar nos próximos anos, reforçando a previsibilidade operacional e a qualidade do portfólio.

O EBITDA do trimestre totalizou R\$ 20 milhões, com margem EBITDA de 18%. Mesmo diante do menor volume de reconhecimento de receita no período, a Companhia manteve a disciplina na gestão de despesas administrativas, que somaram R\$ 10 milhões no trimestre (em linha com o 1T25), refletindo os ganhos estruturais de eficiência capturados ao longo dos últimos ciclos.

No resultado financeiro, a Companhia registrou despesa líquida de R\$ 45 milhões no trimestre, refletindo principalmente o custo da dívida e a apropriação dos juros sobre as debêntures no período. Ao final do 1T26, a Companhia apresentava dívida líquida de R\$ 574 milhões e posição de caixa de R\$ 176 milhões.

Acreditamos que os fundamentos do mercado imobiliário permanecem sólidos no longo prazo, especialmente para produtos voltados a loteamentos planejados e empreendimentos de alta qualidade.

## Comentário do Desempenho

Nesse contexto, seguiremos priorizando eficiência, disciplina financeira e assertividade comercial, preservando a capacidade da Companhia de gerar valor sustentável aos seus acionistas.

Agradecemos aos nossos colaboradores, clientes, parceiros, fornecedores, investidores e demais stakeholders pela confiança e pelo apoio contínuo à trajetória da Companhia.

### ***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

31 de março 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 loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

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

Em 31 de março de 2026, a Companhia apurou um prejuízo de R\$ 36.021 (prejuízo de R\$ 27.172 em 31 de março de 2025), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.711.379 (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\$ 110.250 (31 de dezembro de 2025 em R\$ 49.676), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 208.456 (31 de dezembro de 2025 em R\$ 169.987), sendo sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia iniciado em 2019 e consolidado em 2024.

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***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 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 será implementado de forma gradual, com período de transição previsto entre 2026 e 2032 e implementação integral estimada para 2033.

A Companhia acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável as Incorporadoras Imobiliárias. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias para o período findo em 31 de março 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 14 de maio 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

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias subsequentes da Companhia.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, 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](http://www.cvm.gov.br)) e de Relações com Investidores da Companhia ([www.ri.alphaville.com.br](http://www.ri.alphaville.com.br)). Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras deve ser lida 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.

### 2.1. 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 (iii) 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

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

**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.
- CPC 26 (R1)/IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027.

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações contábeis, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação ao IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos a partir de 1º de janeiro de 2027.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Bancos	23	44	2.465	2.958
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	158.728	160.855
Caixa e equivalentes de caixa	23	44	161.193	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 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao valor justo, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

**4.2. Caixa restrito**

O saldo de caixa restrito considera valores retidos em contas vinculadas com liberações condicionadas à determinados critérios das respectivas operações financeiras, além de novas operações para financiamento de obra do empreendimento (Nota 9). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.5.2 (ii) das informações financeiras intermediárias para o período findo 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

31 de março de 2026

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

## 5. Contas a receber e outros créditos

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Contas a receber	227.525	206.111
Provisão para distratos	(12.880)	(12.218)
Ajuste a valor presente	(11.829)	(8.491)
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>202.816</b>	<b>185.402</b>
Receita apropriada	701.383	794.679
Parcelas recebidas	(887.341)	(955.923)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	225.507	224.530
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>39.549</b>	<b>63.286</b>
Provisão para distratos	(2.754)	(1.912)
Ajuste a valor presente	(1.630)	(4.114)
<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>35.165</b>	<b>57.260</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.958)	(5.810)
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>234.023</b>	<b>236.852</b>
Outras contas a receber (i)	8.420	9.642
<b>Contas a receber apropriadas</b>	<b>242.443</b>	<b>246.494</b>
Circulante	169.921	180.130
Não circulante	72.522	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	
	31/03/2026	31/12/2025
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	22.356	57.810
De 91 até 180 dias (i)	40.247	2.240
Acima de 180 dias	13.458	14.732
Total vencidas	76.061	74.782
2026	317.015	396.689
2027	169.030	158.643
2028	88.078	73.837
2029	48.406	40.956
2030	11.987	11.244
2031 em diante	7.228	7.872
<b>Total a vencer</b>	<b>641.744</b>	<b>689.241</b>
<b>Total contas a receber financeiro</b>	<b>717.805</b>	<b>764.023</b>
Contas a receber apropriado	266.908	269.397
Contas a receber a apropriar (Nota 22 (i)) - (ii)	676.404	719.156
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	(225.507)	(224.530)
	717.805	764.023

(i) Eventualmente, determinadas parcelas podem permanecer contabilmente vencidas por curto período em função do processo de financiamento bancário dos clientes (repasse), o qual depende da emissão e/ou averbação do habite-se. Tais situações são pontuais e não representam risco de inadimplência para a Companhia. Em 31 de março de 2026, essas parcelas representavam 91,84% da totalidade do contas a receber vencido de 91 até 180 dias.

(ii) Item Receita de vendas apropriar (a-b)

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas 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

31 de março 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 31 de março de 2026, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Receita apropriada de lotes vendidos - Receita operacional líquida - (Nota 18) foi uma reversão de R\$ 854 (R\$ 78 em 31 de março 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 10,10% em 31 de março de 2026 (9,88% em 31 de dezembro de 2025), líquida do índice de atualização monetária.

Durante o período findo em 31 de março 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:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Provisão para distratos e risco de crédito</b>	<b>Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 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	<b>(5.010)</b>	<b>2.280</b>	<b>(2.730)</b>
Reversões	<b>5.358</b>	<b>(1.081)</b>	<b>4.277</b>
Saldo em 31 de março de 2026	<b>(19.592)</b>	<b>9.190</b>	<b>(10.402)</b>

**5.1 Obrigações com cessões de direitos creditórios**

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março 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 31 de março de 2026, o saldo de obrigações com cessões de direitos creditórios é de R\$ 1.771 (R\$ 2.245 em 31 de dezembro de 2025).

**6. Lotes a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Terrenos e projetos a desenvolver	<b>7.964</b>	7.964	<b>135.295</b>	136.025
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	<b>47.269</b>	59.277
Lotes concluídos	-	-	<b>50.789</b>	51.517
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	<b>1.904</b>	2.130
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.d)	-	-	<b>60.038</b>	60.182
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	<b>9.190</b>	7.991
	<b>7.964</b>	7.964	<b>304.485</b>	317.122
Circulante	-	-	<b>144.198</b>	153.837
Não circulante	<b>7.964</b>	7.964	<b>160.287</b>	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	1.454
(+) Juros capitalizados	3.917
(-) Juros apropriados	(3.416)
Saldo em 31 de março de 2025	1.955
(+) Juros capitalizados	13.171
(-) Juros apropriados	(12.996)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.130
(+) Juros capitalizados	3.740
(-) Juros apropriados	(3.966)
Saldo em 31 de março de 2026	1.904

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

31 de março de 2026

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

## 7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado				
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial		
			31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	12/12/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026
<b>Investidas diretas/indiretas</b>											
Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - ADI	100%	100%	<b>88.272</b>	80.959	<b>14.046</b>	20.114	-	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda. - Cauaxi	100%	100%	<b>82.600</b>	85.444	<b>(2.844)</b>	(4.000)	-	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda - Alpha Casas	100%	100%	<b>12.795</b>	14.746	<b>(1.950)</b>	1.445	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	45%	40%	-	-	-	-	<b>10.764</b>	10.208	<b>555</b>	93	
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	<b>4.166</b>	4.170	<b>(4)</b>	(2)	
Krahô Empr. Imob. S.A.	50%	47,5%	-	-	-	-	<b>3.903</b>	4.275	<b>(372)</b>	72	
Ágio/intangível na aquisição da "SPE's" (e)	-	-	<b>937.891</b>	937.891	-	-	-	-	-	-	
Amortização/intangível de ágio na aquisição da "SPE's" (d)	-	-	<b>(375.678)</b>	(375.534)	-	-	-	-	-	-	
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	<b>3.016</b>	3.016	-	-	
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	<b>(2.996)</b>	(2.888)	<b>164</b>	(111)	
<b>Total investimentos</b>			<b>745.880</b>	743.506	<b>9.252</b>	17.559	<b>18.853</b>	18.781	<b>343</b>	52	

(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

31 de março 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	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	12/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025
<b>Investidas diretas/indiretas</b>										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	682.671	658.010	594.399	577.051	88.272	80.959	14.046	20.114
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	201.034	200.109	118.434	114.665	82.600	85.444	(2.844)	(4.000)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	18.144	19.408	5.349	4.662	12.795	14.746	(1.950)	1.445
<b>Sociedades controladas - investidas diretas</b>			<b>901.849</b>	<b>877.527</b>	<b>718.182</b>	<b>696.378</b>	<b>183.667</b>	<b>181.149</b>	<b>9.252</b>	<b>17.559</b>
SPE Leblon Incorporadora S.A.	45%	40%	23.664	25.190	66	18	23.598	25.172	13	232
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	17.071	17.077	406	396	16.665	16.681	(15)	(9)
Krahô Empr. Imob. S.A.	50%	47,5%	7.839	9.001	33	1	7.806	9.000	(42)	152
<b>Sociedades coligadas - investidas indiretas:</b>			<b>48.574</b>	<b>51.268</b>	<b>505</b>	<b>415</b>	<b>48.069</b>	<b>50.853</b>	<b>(44)</b>	<b>375</b>

**Notas Explicativas****Alphaville S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias  
31 de março de 2026*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***c) Movimentação dos investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo anterior</b>	<b>743.506</b>	730.296	<b>18.781</b>	20.915
Equivalência patrimonial	<b>9.252</b>	83.843	<b>343</b>	1.359
Dividendos recebidos (i)	<b>(6.734)</b>	(72.855)	-	(1.150)
Amortização/estorno mais valia	<b>(144)</b>	(3.714)	-	-
Outros Investimentos (ii)	-	5.936	<b>(271)</b>	(2.343)
<b>Saldo final</b>	<b>745.880</b>	743.506	<b>18.853</b>	18.781

- (i) Os valores de dividendos recebidos são apresentados na demonstração dos fluxos de caixa na atividade de investimentos, uma vez que se referem a remuneração dos investimentos da Companhia.
- (ii) Trata-se, preponderantemente, de reversão de dividendos propostos

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

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

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

	31/03/2026			31/12/2025		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
<b>Mais valia</b>						
Estoques dos ativos das sub holdings (*) - Nota 6	<b>326.946</b>	<b>(266.908)</b>	<b>60.038</b>	326.946	(266.764)	60.182
Mais valia por investimento em coligadas	<b>3.016</b>	-	<b>3.016</b>	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8.b	<b>420.000</b>	-	<b>420.000</b>	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	<b>350.000</b>	<b>(350.000)</b>	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	<b>150.092</b>	<b>(150.092)</b>	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	<b>(391.322)</b>	<b>391.322</b>	-	(391.322)	391.322	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura - Nota 8.b	<b>79.159</b>	-	<b>79.159</b>	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	<b>937.891</b>	<b>(375.678)</b>	<b>562.213</b>	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.

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

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

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

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

**8. Intangível**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Software - (a)	<b>259</b>	323	<b>259</b>	323
Marca - (b)	-	-	<b>420.000</b>	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	<b>79.159</b>	79.159
Total	<b>259</b>	323	<b>499.418</b>	499.482

a) Software

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

	31/12/2025	Amortização	31/03/2026
<b>Controladora e Consolidado</b>			
Software - Custo	1.357	-	<b>1.357</b>
Software - Amortização (i)	(1.034)	(64)	<b>(1.098)</b>
	<u>323</u>	<u>(64)</u>	<u><b>259</b></u>
	<b>31/12/2024</b>	<b>Amortização</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>Controladora e Consolidado</b>			
Software - Custo	1.357	-	<b>1.357</b>
Software - Amortização (i)	(762)	(272)	<b>(1.034)</b>
	<u>595</u>	<u>(272)</u>	<u><b>323</b></u>

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

b) Intangíveis de vida útil indefinida

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

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

A Companhia estima seus fluxos de caixa com base no VGV (Valor Geral de Vendas), além de considerar receitas por meio do licenciamento da marca, co-branding ou parcerias estratégicas.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias  
31 de março de 2026

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

A taxa de desconto após os impostos considerada para as análises foi de 12,50% calculada com base na metodologia do WACC (Weighted Average Cost of Capital). Adicionalmente, o percentual de Royalties foi de 6% e a perpetuidade foi de 3% calculada através do modelo de Gordon.

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

**9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Consolidado	
			31/03/2026	31/12/2025
CCB 17	jan/27	CDI + 6,56%	5.691	7.406
CRI 1	mar/27	CDI + 4,5 %	14.889	37.204
CCB 16	mar/27	SELIC + 7,96%	8.040	10.045
CRI 2	jun/31	IPCA + 12%	4.302	6.057
CCBI 18	jan/28	CDI + 6,00%	6.261	6.258
CCBI 19	jan/28	CDI + 6,00%	6.261	6.258
CCBI 20	mai/28	CDI + 5,75%	3.699	3.697
CCBI 21	mai/28	CDI + 5,75%	3.699	3.697
CCBI 22	mar/28	SELIC + 6,17%	12.787	14.455
CCBI 23	mar/28	CDI + 6,00%	6.678	7.511
CRI 3	mar/29	CDI + 4,5 %	33.604	35.102
CCBI 24	mar/28	CDI + 6,00%	4.007	4.506
CRI 4	mai/33	IPCA + 11,50%	8.737	8.641
NC (i)	mar/29	CDI + 6,00%	9.063	-
			<b>127.718</b>	150.837
(-) Custo de transação			(978)	(1.079)
			<b>126.740</b>	149.758
Circulante			53.739	34.586
Não circulante			73.001	115.172

- (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.

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

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

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias  
31 de março de 2026*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Para o CCB 24 foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- No caso do CRI 4, as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras.
- Para a ND foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
2026	30.147	34.586
2027	42.264	61.297
2028	7.292	4.299
2029	34.224	34.967
2030 em diante	12.813	14.609
<b>Total</b>	<b>126.740</b>	<b>149.758</b>

No período findo em 31 de março de 2026, o Grupo efetuou as seguintes movimentações da dívida:

Tipo de operação	Consolidado					31/03/2026
	31/12/2025	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
CCB 17	7.406	-	(1.703)	(340)	328	5.691
CRI 1	37.204	-	(22.250)	(1.093)	1.028	14.889
CCB 16	10.045	-	(2.000)	(499)	494	8.040
CRI 2	6.057	-	(1.801)	(152)	198	4.302
CCBI 18	6.258	-	-	(296)	299	6.261
CCBI 19	6.258	-	-	(296)	299	6.261
CCBI 20	3.697	-	-	(173)	175	3.699
CCBI 21	3.697	-	-	(173)	175	3.699
CCBI 22	14.455	-	(1.667)	(690)	689	12.787
CCBI 23	7.511	-	(833)	(348)	348	6.678
CRI 3	35.102	-	(1.492)	(1.560)	1.554	33.604
CCBI 24	4.506	-	(500)	(209)	210	4.007
CRI 4	8.641	-	-	(225)	321	8.737
NC	-	9.000	-	-	63	9.063
<b>Total</b>	<b>150.837</b>	<b>9.000</b>	<b>(32.246)</b>	<b>(6.054)</b>	<b>6.181</b>	<b>127.718</b>

Tipo de operação	Consolidado					31/03/2025
	31/12/2024	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros apropriados	
CCB 17	13.856	-	(1.335)	(617)	616	12.520
CRI 1	31.974	5.001	-	(1.334)	1.332	36.973
CCB 16	18.072	-	(2.000)	(846)	840	16.066
CRI 2	23.229	-	(5.607)	(604)	867	17.885
CCBI 18	8.711	-	(833)	(357)	361	7.882
CCBI 19	8.711	-	(833)	(357)	361	7.882
CCBI 20	4.916	-	(417)	(198)	202	4.503
CCBI 21	4.916	-	(417)	(198)	202	4.503
CCBI 22	-	20.000	(556)	(276)	296	19.464
CCBI 23	-	10.000	-	-	17	10.017
<b>Total</b>	<b>114.385</b>	<b>35.001</b>	<b>(11.998)</b>	<b>(4.787)</b>	<b>5.094</b>	<b>137.695</b>

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março 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	
				31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Primeira emissão (i)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	<b>679.762</b>	654.190	<b>679.762</b>	654.190
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	<b>26.069</b>	33.541	<b>26.069</b>	33.541
				<b>705.831</b>	687.731	<b>705.831</b>	687.731
(-) Ajuste a valor justo - primeira emissão (i)				<b>(79.903)</b>	(82.623)	<b>(79.903)</b>	(82.623)
(-) Custo de Transação				<b>(3.185)</b>	(3.219)	<b>(3.185)</b>	(3.219)
				<b>622.743</b>	601.889	<b>622.743</b>	601.889
Parcela circulante				<b>51.931</b>	28.692	<b>51.931</b>	28.692
Parcela não circulante				<b>570.812</b>	573.197	<b>570.812</b>	573.197

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

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

## Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

31 de março 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 31 de março 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 26 de março de 2026, foi concedido waiver referente à inobservância do referido índice financeiro.

Com base nas projeções financeiras mais recentes 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 waiver 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		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2026	22.773	28.692	22.773	28.692
2027	72.407	65.791	72.407	65.791
2028	82.476	79.458	82.476	79.458
2029	85.355	82.001	85.355	82.001
2030 em diante	359.732	345.947	359.732	345.947
	<b>622.743</b>	<b>601.889</b>	<b>622.743</b>	<b>601.889</b>

No período findo em 31 de março 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	31/03/2026
Primeira emissão	654.190	-	-	25.572	-	-	679.762
Oitava Emissão	33.541	(7.751)	(519)	798	-	-	26.069
Demais movimentações	(85.842)	-	-	-	2.720	34	(83.088)
	601.889	(7.751)	(519)	26.370	2.720	34	622.743

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

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

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

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

**13. Provisões**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	31/12/2025
Provisão para demandas judiciais (Nota 13.a)	<b>38.045</b>	33.827
Provisão para garantia (Nota 13.d)	<b>16.639</b>	16.323
	<b>54.684</b>	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 31 de março 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

31 de março de 2026

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

<b>Consolidado</b>	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	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)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	32.801	893	133	33.827
Complemento de provisão (NE 20)	<b>4.821</b>	<b>(26)</b>	<b>55</b>	<b>4.850</b>
Pagamento ou realização de provisão	<b>(464)</b>	<b>(168)</b>	-	<b>(632)</b>
<b>Saldo em 31 de março de 2026</b>	<b>37.158</b>	<b>699</b>	<b>188</b>	<b>38.045</b>
Parcela circulante	<b>25.483</b>	<b>95</b>	-	<b>25.578</b>
Parcela não circulante	<b>11.675</b>	<b>604</b>	<b>188</b>	<b>12.467</b>

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 31 de março de 2026, corresponde a R\$ 231 e R\$ 1.281 (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.

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:

	<b>31/03/2026</b>	<b>31/12/2025</b>
Processos cíveis	<b>26.066</b>	31.108
Processos tributários	<b>17.082</b>	17.196
Processos trabalhistas	<b>5.798</b>	4.678
	<b>48.946</b>	52.982

c) Risco ambiental

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***d) Obrigações relacionadas com garantias dos loteamentos**

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

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

O saldo provisionado de garantia encontra-se no passivo não circulante. As movimentações durante o período findo em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025 estão sumarizadas a seguir:

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31/12/2024	14.912
(+) adições	460
(-) Pagamentos	(628)
Saldo em 31/03/2025	14.744
(+) adições	5.029
(-) Reversões	(309)
(-) Pagamentos	(3.141)
Saldo em 31/12/2025	16.323
(+) adições	<b>965</b>
(-) Reversões	<b>(341)</b>
(-) Pagamentos	<b>(308)</b>
<b>Saldo em 31/03/2026</b>	<b>16.639</b>

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	<b>31/03/2025</b>	<b>31/03/2026</b>	<b>31/03/2025</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	<b>(36.021)</b>	(27.172)	<b>(29.391)</b>	(18.325)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	<b>12.247</b>	9.238	<b>9.993</b>	6.231
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	<b>5.179</b>	8.588
Resultado de equivalência patrimonial	<b>3.146</b>	5.970	<b>117</b>	18
Despesas não dedutíveis e outras	<b>(49)</b>	(54)	<b>(320)</b>	(54)
Créditos tributários não reconhecidos	<b>(15.344)</b>	(15.154)	<b>(19.254)</b>	(19.731)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.285)</b>	<b>(4.948)</b>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	<b>(4.285)</b>	(4.948)
Alíquota efetiva	<b>0,0%</b>	0,0%	<b>-14,6%</b>	-27,0%

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março 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		
	31/03/2026			31/12/2025		
<b>Bases tributárias</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Líquido</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Líquido</b>
Ajuste a valor justo debêntures	-	(27.167)	(27.167)	-	(28.092)	(28.092)
Prejuízo fiscal - limite 30%	8.150	-	8.150	8.428	-	8.428
Diferenças temporárias	19.017	-	19.017	19.664	-	19.664
<b>Total</b>	<b>27.167</b>	<b>(27.167)</b>	<b>-</b>	<b>28.092</b>	<b>(28.092)</b>	<b>-</b>

Nas empresas de lucro real, os prejuízos montam R\$ 729.064 (R\$ 689.593 em 2025) e as diferenças temporárias montam R\$ 187.212 (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 195.330.061 ações, ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 6.300.633, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi homologado aumento de capital no montante total de R\$ 684.791, mediante emissão de 136.958.342 ações, por meio da capitalização de créditos e do exercício do direito de preferência por investidores. Com isso, o capital social da Companhia passou de R\$ 1.786.409, dividido em 28.615.213 ações, para R\$ 2.471.200, dividido em 165.573.555 ações.

Adicionalmente, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exerceu integralmente os Bônus de Subscrição – Série 2, resultando em novo aumento de capital de R\$ 63, com a emissão de 29.756.506 ações, concluído em 26 de janeiro de 2024.

No contexto da operação, a Companhia incorreu em comissão de reestruturação no valor de R\$ 15.000, reconhecida no patrimônio líquido como custo de transação.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*Composição final do capital social da Companhia

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

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

**15.2 Reserva de capital**

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

**15.3 Ações em tesouraria**

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

**15.4 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 195.330.061 ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	<b>31/03/2025</b>
(Prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	(36.021)	(27.172)
Média ponderada de ações ordinárias	195.329.766	150.355.666
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	-	26.450.228
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	195.329.766	176.805.894
Prejuízo líquido básico por ação	(0,18)	(0,18)
Prejuízo líquido diluído por ação	(0,18)	(0,15)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

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

a) Considerações sobre riscos

## (i) Risco de crédito

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

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

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

Em 31 de março de 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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Em 31 de março de 2026	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(53.739)	(60.197)	-	(12.804)	(126.740)
Debêntures (Nota 10)	(29.722)	(169.088)	(174.569)	(249.364)	(622.743)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(792)	(938)	(41)	-	(1.771)
Fornecedores	(50.999)	-	-	-	(50.999)
Efeito líquido	(135.252)	(230.223)	(174.610)	(262.168)	(802.253)

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) 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 31 de março de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Em 31 de março de 2026	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos e passivos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	161.193	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	14.601	-
Passivo de instrumento financeiro (Nota 21.(i))	-	-	81.155

Em 31 de dezembro de 2025	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos e passivos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	163.813	-
Caixa restrito (Nota 4.2)	-	23.550	-
Passivo de instrumento financeiro (Nota 21.(i))	-	-	66.907

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***b) Valor justo dos instrumentos financeiros***Cálculo do valor justo*

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

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

(ii) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

(iii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

	Consolidado					
	31/03/2026		31/12/2025		31/03/2026	31/12/2025
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	161.193	161.193	163.813	163.813	"VJR"	"VJR"
Caixa restrito (Nota 4.2)	14.601	14.601	23.550	23.550	"VJR"	"VJR"
Contas a receber (Nota 5)	242.443	242.443	246.494	246.494	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.740	140.491	149.758	165.318	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	622.743	771.328	601.889	754.110	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	50.999	50.999	54.090	54.090	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo de instrumento financeiro	81.155	81.155	66.907	66.907	"VJR"	"VJR"

**c) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de março 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).

**(i) Risco de mercado**

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

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

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

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

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

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

(ii) Gestão do capital

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	31/12/2025	<b>31/03/2026</b>	31/12/2025
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	<b>126.740</b>	149.758
Debêntures (Nota 10)	<b>622.743</b>	601.889	<b>622.743</b>	601.889
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	<b>(23)</b>	(57)	<b>(175.794)</b>	(187.363)
Dívida líquida do caixa	<b>622.720</b>	601.832	<b>573.689</b>	564.284
Patrimônio líquido	<b>(221.547)</b>	(185.526)	<b>(208.456)</b>	(169.987)

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de março de 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 31 de março de 2026, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,80% e IPCA a 4,14%, 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
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

## Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

Em 31 de março de 2026	Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
				I	II	III	IV
				Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	14.601	2.161	941	471	(471)	(941)	
Empréstimos e financiamentos	(113.701)	(16.828)	(7.329)	(3.665)	3.665	7.329	
Debêntures	(596.674)	(88.308)	(38.462)	(19.231)	19.231	38.462	
Efeito líquido da variação do CDI	(695.774)	(102.975)	(44.850)	(22.425)	22.425	44.850	
Contas a receber	242.443	10.044	4.822	2.411	(2.411)	(4.822)	
Instrumento financeiro	(81.155)	(3.362)	(1.614)	(807)	807	1.614	
Empréstimos e financiamentos	(13.039)	(540)	(259)	(130)	130	259	
Debêntures	(26.069)	(1.080)	(519)	(259)	259	519	
Efeito líquido da variação do IPCA	122.180	5.062	2.430	1.215	(1.215)	(2.430)	

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

## 17. Partes relacionadas

17.1 Saldos com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Valores a receber de partes relacionadas (a)	87.650	87.004	526	11
Passivo				
Conta corrente com SPEs Consórcios (a)	321.415	315.883	8.838	10.489
Circulante	321.415	315.883	8.838	10.489
Distribuição de lucros a pagar	-	-	24.700	25.125
Não circulante	-	-	24.700	25.125
Total do passivo	321.415	315.883	33.538	35.614

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***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\$ 493.503 em 31 de março 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 31 de março de 2026, incluindo a remuneração fixa e variável, monta R\$ 966 (31 de março de 2025 - R\$ 935).

**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 31 de março de 2026.

**18. Receita operacional líquida**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	<b>31/03/2025</b>
Receita apropriada de lotes vendidos	<b>115.963</b>	127.747
Prestação de serviços	<b>978</b>	515
Provisão (reversão da provisão) para distratos	<b>(1.466)</b>	571
Ajuste a valor presente	<b>(854)</b>	(78)
(-) Impostos sobre as receitas	<b>(4.152)</b>	(4.702)
Receita	<b>110.469</b>	124.053



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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	<b>4.412</b>	5.692
Outras receitas financeiras	-	38	<b>175</b>	250
<b>Total receitas financeiras</b>	-	38	<b>4.587</b>	5.942
Juros sobre captações	<b>(26.403)</b>	(21.314)	<b>(28.844)</b>	(22.844)
Despesas bancárias	<b>(313)</b>	(434)	<b>(482)</b>	(531)
Reversão/juros sobre cessão de direitos creditórios	-	3.318	<b>(54)</b>	4.365
Ajuste a valor justo de instrumento financeiro da alienação de investimentos (i)	<b>(10.445)</b>	(18.331)	<b>(10.445)</b>	(18.331)
Juros sobre tributos	<b>(361)</b>	(374)	<b>(4.545)</b>	(4.064)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	<b>(473)</b>	(494)	<b>(2.623)</b>	(4.133)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(37.995)</b>	(37.629)	<b>(46.993)</b>	(45.538)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(37.995)</b>	(37.591)	<b>(42.406)</b>	(39.596)

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

Como resultado dessa operação, a totalidade dos ativos e passivos da “ALE” e suas controladas passaram a ser controlados e geridos pelo Fundo Flama e o resultado financeiro líquido (positivo ou negativo) da parcela dos ativos e passivos da “ALE” foram cedidos à Companhia pelo Fundo Flama, cuja movimentação pode assim ser resumida:

	Controladora
Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023	132.237
Contribuições líquidas	29.324
Ajuste a valor justo	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	<b>38.204</b>
Contribuições líquidas	3.544
Ajuste a valor justo	(42.828)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2024	<b>(1.080)</b>
Contribuições líquidas	7.868
Ajuste a valor justo	(18.331)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de março de 2025	<b>(11.543)</b>
Contribuições líquidas	4.975
Ajuste a valor justo	(60.339)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2025	<b>(66.907)</b>
Contribuições líquidas	(3.803)
Ajuste a valor justo	(10.445)
Passivo financeiro a valor justo em 31 de março de 2026	<b>(81.155)</b>

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***22. Compromissos assumidos - Empreendimentos em construção**

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

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de março de 2026 totaliza R\$ 619.596, sendo R\$ 383.583 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 236.013 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, 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2026</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.377.787	1.513.835
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	745.024	837.915
Distratos - receitas estornadas	(43.641)	(43.236)
<b>Total Líquido</b>	<b>701.383</b>	<b>794.679</b>
<b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>	<b>676.404</b>	<b>719.156</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>1.870</b>	<b>1.813</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>1.499</b>	<b>686</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	6.436	2.886
Ajustes em contas a receber de clientes	2.710	1.037
Receita indenização por distratos	745	370
<b>Total</b>	<b>9.891</b>	<b>4.293</b>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	806.414	889.748
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(442.050)	(502.867)
(c) Distratos - custos de construção	19.219	19.355
<b>Total Líquido</b>	<b>(422.831)</b>	<b>(483.512)</b>
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>383.583</b>	<b>406.236</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	287.427	267.472
(b) Custos de construção incorridos	(51.414)	(63.481)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<b>236.013</b>	<b>203.991</b>

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

## Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

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

(\*) 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\$ 445.821 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\$ 333.437.

**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 31/03/2026
	31/12/2025	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	(-) Ajuste a valor presente - primeira emissão		
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NEs 9 e 10)	601.889	(519)	(7.750)	26.403	2.720	622.743	

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		Consolidado 31/03/2026
	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	9.000	(6.573)	(39.997)	32.686	2.720	749.483

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2026

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***24. Seguros**

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

Modalidade	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	27.104	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	2.574	4.644
f) Fiança locatícia	3.233	3.155
Seguros	<b>1.156.765</b>	<b>1.079.353</b>

- (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 comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos a nível de cada empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica, apesar de atuar em diversas regiões do Brasil.

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

**26. Eventos subsequentes**

Em 09 de abril de 2026, foi realizada Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 371ª série da 8ª emissão referente ao saldo em aberto conforme NE 10, na qual foram aprovadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: (i) a prorrogação do vencimento final dos CRI e das debêntures que lhes servem de lastro para janeiro de 2029; (ii) a alteração da remuneração para 10,50% ao ano, aplicável a partir da próxima data de pagamento; (iii) a adoção do regime de amortização na modalidade 'full cash sweep'; e (iv) a constituição de fundo de reserva mínimo em montante equivalente à remuneração mensal subsequente.

## 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 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, 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 ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 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, 13 de maio 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 31 de março 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 31 de março de 2026.
- São Paulo, 13 de maio 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 31 de março 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 31 de março de 2026.
- São Paulo, 13 de maio de 2026.

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores