

# **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

**Alphaville S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
[ey.com.br](http://ey.com.br)

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

### **Base para opinião**

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

### **Ênfases**

#### *Reconhecimento de receita*

Conforme descrito na nota explicativa 2.5.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future  
with confidence**

#### *Reapresentação dos valores correspondentes*

Conforme mencionado na nota explicativa 2.4, em decorrência da mudança de estratégia de alienação de determinados ativos pela Companhia em 2024, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

#### **Principais assuntos de auditoria**

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

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

#### Reconhecimento de receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da Obra (“POC”)

Conforme mencionado na nota explicativa 18, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante consolidado de R\$678.829mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, conforme mencionado na nota explicativa 2.5.2, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

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



**Shape the future  
with confidence**

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Diretoria para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; (c) Inspeção das documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recálculo das atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) Avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) Inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, inspeção de contratos de venda de unidades de loteamento, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) Testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria e; (g) Revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

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

#### Instrumento financeiro mensurado a valor justo

Conforme descrito na Nota explicativa 7.f.i, a Companhia alienou integralmente a sua participação na investida AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual detém o controle de determinadas Sociedades com Propósito Específico - “SPEs”, com a expectativa de receber, o resultado a valor justo, descontado de eventuais aportes extraordinários a serem efetuados pela Companhia, decorrentes da realização de ativos e passivos oriundos das respectivas SPEs. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$1.080 mil referente ao passivo financeiro mensurado a valor justo apresentados na Controladora e Consolidado.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido complexidade na mensuração, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor justo desse instrumento financeiro, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de vendas e geração de caixa, além dos controles e expectativas de realização das contingências. Distorções na determinação do valor justo desse instrumento financeiro podem resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



**Shape the future  
with confidence**

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria, em base amostral, incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais processos e controles internos referente as informações e premissas usadas no cálculo do valor justo do instrumento financeiro; (b) revisão das conciliações de ativos e passivos que são base para a avaliação do valor justo do instrumento financeiro; (c) confronto dos saldos de caixa equivalentes de caixa e financiamentos apresentados nas SPEs com as posições financeiras na respectiva data-base; (d) confirmações com a Administração da ALE sobre a probabilidade de perda e valores prováveis de desembolso de caixa relacionadas aos processos judiciais; (e) envolvimento de especialistas para avaliação e revisão da metodologia e das premissas de taxa de desconto e do cálculo do valor justo do instrumento financeiro; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do instrumento financeiro mensurado a valor justo, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

## **Outros assuntos**

*Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

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

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



**Shape the future  
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

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	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	22
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

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

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	95
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	99
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	102

## Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2024
<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)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	839.998	921.109	117.277
1.01	Ativo Circulante	625	1.364	1.675
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	207	249	221
1.01.02	Aplicações Financeiras	90	0	0
1.01.03	Contas a Receber	328	1.115	1.454
1.01.03.01	Clientes	0	35	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	328	1.080	1.454
1.02	Ativo Não Circulante	839.373	919.745	115.602
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	107.512	135.609	115.602
1.02.01.05	Estoques	7.964	7.964	0
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	7.964	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	72.388	74.981	115.308
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	72.388	74.981	115.308
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.160	52.664	294
1.02.01.10.03	Outros créditos	16	681	294
1.02.01.10.04	Ativo financeiro a valor justo	0	38.204	0
1.02.01.10.05	Quotas de fundo de investimento imobiliário	27.144	13.779	0
1.02.02	Investimentos	730.296	782.763	0
1.02.02.01	Participações Societárias	730.296	782.763	0
1.02.03	Imobilizado	970	438	0
1.02.04	Intangível	595	935	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	839.998	921.109	117.277
2.01	Passivo Circulante	366.111	744.116	416.798
2.01.02	Fornecedores	2.186	3.973	740
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	14.002	255.943	175.074
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	31.509	0
2.01.04.02	Debêntures	14.002	224.434	175.074
2.01.05	Outras Obrigações	349.923	484.200	79.064
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	335.680	460.933	61.085
2.01.05.02	Outros	14.243	23.267	17.979
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	7.058	17.420	17.979
2.01.05.02.05	Outras obrigações	7.185	5.847	0
2.01.06	Provisões	0	0	161.920
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	161.920
2.01.06.02.04	Provisão para perda de investimento	0	0	161.920
2.02	Passivo Não Circulante	533.713	959.497	96.066
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	495.077	929.013	93.791
2.02.01.02	Debêntures	495.077	929.013	93.791
2.02.02	Outras Obrigações	38.636	30.484	2.275
2.02.02.02	Outros	38.636	30.484	2.275
2.02.02.02.04	Outras obrigações	29.620	22.981	0
2.02.02.02.05	Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.936	7.503	2.275
2.02.02.02.06	Instrumento financeiro	1.080	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	-59.826	-782.504	-395.587
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.072.511	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0	-10.607
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.057.511	1.065.564

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.549.658	-3.615.802	-3.031.548

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	85.852	-264.849	-389.111
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-4
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.204	-33.858	-34.566
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.105	-187.383	-2.391
3.04.05.01	Resultado na venda participação societária	0	-181.460	0
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-15.255	-5.403	-2.391
3.04.05.03	Outras Despesas Operacionais	-2.850	-520	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	122.161	-43.608	-352.150
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	85.852	-264.849	-389.111
3.06	Resultado Financeiro	-19.705	-319.405	-21.860
3.06.01	Receitas Financeiras	288	221	861
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.993	-319.626	-22.721
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-121.087	-319.626	-22.721
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	101.094	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	66.147	-584.254	-410.971
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3	0	0
3.08.01	Corrente	-3	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	66.144	-584.254	-410.971
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	66.144	-584.254	-410.971
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,44	-23,43	-18,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,37	-23,43	-18,33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	66.144	-584.254	-410.971
4.03	Resultado Abrangente do Período	66.144	-584.254	-410.971

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-181.737	-33.897	-66.034
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.933	-41.696	-21.656
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	66.147	-584.254	-410.971
6.01.01.02	Depreciação e amortização	519	978	0
6.01.01.03	Amortização de mais valia	15.255	5.403	2.391
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados	74.034	183.236	22.023
6.01.01.08	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	42.828	123.357	0
6.01.01.11	Provisão (reversão) para participação nos lucros	-4.141	1.962	10.196
6.01.01.16	Resultado de equivalência patrimonial	-122.161	43.608	352.150
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	1.680	2.554	2.555
6.01.01.19	Resultado na perda de investimento	0	181.460	0
6.01.01.20	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-101.094	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-154.804	7.799	-44.378
6.01.02.01	Contas a receber	35	-35	0
6.01.02.02	Lotes a comercializar	0	-7.964	0
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-11.948	-13.793	-622
6.01.02.05	Fornecedores	-1.787	3.233	704
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-5.788	2.707	9.880
6.01.02.07	Outras obrigações	-9.112	-3.662	0
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-122.660	56.637	-54.340
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	-3.544	-29.324	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	158.581	29.570	-40.517
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-702	0	0
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-90	0	-18.269
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	0	0	47.247
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-894	-18.429	-69.495
6.02.05	Dividendos recebidos	160.267	47.999	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.114	4.355	106.562

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.03.01	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	129.831	0	0
6.03.02	Aumento nas obrigações de empréstimos e financiamentos	0	0	106.848
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-97.289	-26.675	0
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-9.428	-14.315	0
6.03.09	Ações em tesouraria	0	0	-286
6.03.10	Captação de empréstimos e financiamentos	0	30.345	0
6.03.11	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-42	28	11
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249	221	210
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	207	249	221

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504
5.04	Transações de Capital com os Sócios	669.854	-13.320	0	0	0	656.534
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.680	0	0	0	1.680
5.04.09	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	66.144	0	66.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	66.144	0	66.144
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

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

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.269	0	0	0	2.269
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-286	0	0	0	-286
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.555	0	0	0	2.555
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.971	0	-410.971
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.971	0	-410.971
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	0	-181.460	0
7.01.02	Outras Receitas	0	-181.460	0
7.01.02.01	Resultado na perda de investimento	0	-181.460	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.214	-14.378	-4.795
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.214	-14.378	-4.795
7.03	Valor Adicionado Bruto	-27.214	-195.838	-4.795
7.04	Retenções	-519	-978	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-519	-978	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-27.733	-196.816	-4.795
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	122.449	-43.387	-351.289
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	122.161	-43.608	-352.150
7.06.02	Receitas Financeiras	288	221	861
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	94.716	-240.203	-356.084
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	94.716	-240.203	-356.084
7.08.01	Pessoal	8.576	24.425	32.166
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.082	22.169	29.799
7.08.01.02	Benefícios	524	1.241	1.632
7.08.01.03	F.G.T.S.	970	1.015	735
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.993	319.626	22.721
7.08.03.01	Juros	19.993	319.626	22.721
7.08.05	Outros	66.144	-584.254	-410.971
7.08.05.02	Lucros (prejuízos) absorvidos	66.144	-584.254	-410.971

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	1.364.835	1.279.172	1.746.464
1.01	Ativo Circulante	525.845	418.948	667.590
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	220.103	3.390	7.767
1.01.02	Aplicações Financeiras	18.368	149.023	160.338
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	18.368	149.023	160.338
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	0	147.266	157.486
1.01.02.01.04	Caixa restrito	18.368	1.757	2.852
1.01.03	Contas a Receber	117.506	104.032	170.316
1.01.04	Estoques	141.256	121.069	299.025
1.01.04.01	Lotes a comercializar	141.256	121.069	299.025
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.612	41.434	30.144
1.01.08.03	Outros	28.612	41.434	30.144
1.01.08.03.04	Demais contas a receber	18.781	17.120	9.464
1.01.08.03.05	Crédito com parceiros nos empreendimentos	9.831	24.314	20.680
1.02	Ativo Não Circulante	838.990	860.224	1.078.874
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	309.584	347.610	544.413
1.02.01.04	Contas a Receber	74.005	75.645	254.955
1.02.01.05	Estoques	172.588	180.636	198.886
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	172.588	180.636	198.886
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	62.991	91.329	90.572
1.02.01.10.04	Dividendos a receber	0	0	2.065
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	528	1.393	5.619
1.02.01.10.06	Outros créditos	18.043	27.908	48.619
1.02.01.10.07	Ativo financeiro a valor justo	0	38.204	0
1.02.01.10.08	Crédito com parceiros nos empreendimentos	17.276	10.045	20.240
1.02.01.10.09	Quotas de fundo de investimento imobiliário	27.144	13.779	14.029
1.02.02	Investimentos	20.915	3.507	23.836
1.02.02.01	Participações Societárias	20.915	3.507	23.836

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.03	Imobilizado	8.737	9.013	10.109
1.02.04	Intangível	499.754	500.094	500.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	1.364.835	1.279.172	1.746.464
2.01	Passivo Circulante	626.763	938.658	1.203.615
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	69.571	63.164	67.989
2.01.01.01	Obrigações Sociais	69.571	63.164	67.989
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	69.571	63.164	67.989
2.01.02	Fornecedores	80.253	58.515	46.381
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	38.818	268.106	405.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.816	43.672	12.569
2.01.04.02	Debêntures	14.002	224.434	392.639
2.01.05	Outras Obrigações	432.250	547.544	652.987
2.01.05.02	Outros	432.250	547.544	652.987
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	300.832	448.641	435.051
2.01.05.02.06	Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	29.626	25.267	23.192
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	8.297	7.507	1.359
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	14.057	16.747	77.329
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	44.069	28.085	48.593
2.01.05.02.10	Distratos a pagar	35.369	21.297	67.463
2.01.06	Provisões	5.871	1.329	31.050
2.01.06.02	Outras Provisões	5.871	1.329	31.050
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	5.871	1.329	31.050
2.02	Passivo Não Circulante	769.887	1.112.246	935.313
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	584.111	929.013	619.469
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	89.034	0	1.051
2.02.01.02	Debêntures	495.077	929.013	618.418
2.02.02	Outras Obrigações	142.324	120.821	197.719
2.02.02.02	Outros	142.324	120.821	197.719
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	13.977	21.995	90.747
2.02.02.02.05	Outras obrigações	64.465	53.830	56.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias correntes e diferidas	50.805	44.996	50.536
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	11.997	0	0
2.02.02.02.09	Instrumento financeiro	1.080	0	0
2.02.04	Provisões	43.452	62.412	118.125
2.02.04.02	Outras Provisões	43.452	62.412	118.125
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	43.452	62.412	118.125
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-31.815	-771.732	-392.464
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787	1.581.004
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	1.760.787	1.581.004
2.03.02	Reservas de Capital	1.059.191	1.072.511	1.054.957
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0	-10.607
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000	0
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.059.191	1.057.511	1.065.564
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.549.658	-3.615.802	-3.031.548
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.011	10.772	3.123

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	678.829	478.611	265.134
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-415.208	-314.366	-229.646
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-415.208	-314.366	-229.646
3.03	Resultado Bruto	263.621	164.245	35.488
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-118.497	-359.747	-219.043
3.04.01	Despesas com Vendas	-27.250	-38.831	-37.969
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-52.293	-63.598	-78.353
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-35.186	-264.774	-103.740
3.04.05.03	Outras despesas operacionais	-35.186	-83.314	-103.740
3.04.05.04	Resultado na venda participação societária	0	-181.460	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.768	7.456	1.019
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	145.124	-195.502	-183.555
3.06	Resultado Financeiro	-32.437	-365.065	-219.565
3.06.01	Receitas Financeiras	26.905	18.355	12.463
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.342	-383.420	-232.028
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-160.436	-383.420	-232.028
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	101.094	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	112.687	-560.567	-403.120
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.485	-20.402	-7.595
3.08.01	Corrente	-27.485	-20.402	-7.595
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	85.202	-580.969	-410.715
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	85.202	-580.969	-410.715
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	66.144	-584.254	-410.971
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.058	3.285	256
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,44	-23,43	-18,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.99.02.01	ON	0,37	-23,43	-18,33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	85.202	-580.969	-410.715
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	85.202	-580.969	-410.715
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	66.144	-584.254	-410.971
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.058	3.285	256

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-41.756	30.897	178.714
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	121.098	-32.437	-206.202
6.01.01.01	Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	112.687	-560.567	-403.120
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.454	2.089	6.158
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	15.247	99	2.391
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	433	-2.149	-22.987
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	60.686	169.383	161.873
6.01.01.06	Reversão para risco de créditos e distratos	-7.112	-19.654	-37.717
6.01.01.07	Provisão para garantia	6.060	8.737	8.938
6.01.01.09	Provisão para demandas judiciais e compromissos	2.226	44.296	72.025
6.01.01.10	Reversão para perda na realização de estoques	0	-5	-6.480
6.01.01.11	Provisão (reversão) para participação nos lucros	5.121	4.645	10.196
6.01.01.12	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	42.828	123.357	0
6.01.01.13	Reversão gastos com escrituração	-1.129	-1.073	-1.538
6.01.01.15	Resultado de equivalência patrimonial	3.768	-7.456	-1.019
6.01.01.16	Baixas de Imobilizado	0	0	2.523
6.01.01.17	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-101.094	0	0
6.01.01.18	Despesa com plano de ações	1.680	2.554	2.555
6.01.01.19	Reversão (perda) por redução ao valor recuperável de operação disponível para venda	-21.847	21.847	0
6.01.01.20	Resultado na perda de investimento	90	181.460	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-162.854	63.334	384.916
6.01.02.01	Contas a receber	8.743	34.808	216.640
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-26.037	8.858	-7.956
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	2.091	-15.136	11.292
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-135.812	15.525	220.002
6.01.02.05	Fornecedores	21.738	20.681	-10.969
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	7.095	5.932	22.324
6.01.02.07	Pagamento de arrendamento mercantil - Direito de uso	0	0	-2.249

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.08	Outras obrigações	-12.603	76.797	3.987
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	1.655	5.644	-904
6.01.02.10	Imposto de renda e contribuição social pago	-9.536	-20.402	-7.595
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	-3.544	-29.324	0
6.01.02.12	Condenações judiciais	-16.644	-40.049	-59.656
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	155.948	20.591	-58.070
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-831	-572	-5.055
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-648.799	-518.009	-477.470
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	804.907	545.970	427.472
6.02.04	Acréscimo de investimentos	71	-4.712	-3.108
6.02.05	Dividendos recebidos	600	2.065	91
6.02.06	Caixa líquido na venda de investimento	0	-4.151	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	102.521	-55.865	-124.014
6.03.01	Aumento de capital	129.831	0	0
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	132.508	42.345	0
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-129.302	-40.285	-37.373
6.03.06	Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-19.808	-15.647	-34.314
6.03.08	Cessão de créditos recebíveis	-10.708	-57.278	-52.041
6.03.12	Ações em tesouraria	0	0	-286
6.03.13	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	216.713	-4.377	-3.370
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.390	7.767	11.137
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	220.103	3.390	7.767

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504	10.772	-771.732
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.760.787	1.072.511	0	-3.615.802	0	-782.504	10.772	-771.732
5.04	Transações de Capital com os Sócios	669.854	-13.320	0	0	0	656.534	-1.819	654.715
5.04.01	Aumentos de Capital	684.854	-15.000	0	0	0	669.854	87	669.941
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.077	-2.077
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.680	0	0	0	1.680	0	1.680
5.04.09	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000	0	-15.000
5.04.10	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	171	171
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	66.144	0	66.144	19.058	85.202
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	66.144	0	66.144	19.058	85.202
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.059.191	0	-3.549.658	0	-59.826	28.011	-31.815

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

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

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.581.004	1.052.688	0	-2.620.577	0	13.115	-319	12.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.269	0	0	0	2.269	3.186	5.455
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-286	0	0	0	-286	0	-286
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	345	345
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.555	0	0	0	2.555	0	2.555
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	2.841	2.841
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-410.971	0	-410.971	256	-410.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-410.971	0	-410.971	256	-410.715
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.581.004	1.054.957	0	-3.031.548	0	-395.587	3.123	-392.464

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	705.190	315.545	271.662
7.01.02	Outras Receitas	705.190	315.545	271.662
7.01.02.01	Receitas operacionais	673.721	473.222	203.092
7.01.02.02	Reversão de Provisão para distratos	25.556	19.474	66.114
7.01.02.03	Prestação de serviços	5.913	4.309	2.456
7.01.02.04	Resultado na perda de investimento	0	-181.460	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-494.189	-448.088	-386.528
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-442.458	-344.288	-258.978
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-51.731	-103.800	-127.550
7.03	Valor Adicionado Bruto	211.001	-132.543	-114.866
7.04	Retenções	-1.454	-2.089	-6.158
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.454	-2.089	-6.158
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	209.547	-134.632	-121.024
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.137	25.811	13.482
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.768	7.456	1.019
7.06.02	Receitas Financeiras	26.905	18.355	12.463
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	232.684	-108.821	-107.542
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	232.684	-108.821	-107.542
7.08.01	Pessoal	34.294	49.932	57.022
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.834	45.487	51.689
7.08.01.02	Benefícios	2.337	2.891	4.598
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.123	1.554	735
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.846	38.796	14.123
7.08.02.01	Federais	53.846	38.796	14.123
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.342	383.420	232.028
7.08.03.01	Juros	59.342	383.420	232.028
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	85.202	-580.969	-410.715
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	66.144	-584.254	-410.971

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.058	3.285	256

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados do ano 2024, um período marcado pela consolidação do nosso plano de reestruturação. Iniciamos este ciclo com a finalização da renegociação da dívida e a otimização de nossa estrutura de capital, e juntamente com um foco incessante na eficiência operacional, na redução de despesas e gestão dos estoques, resultou em um avanço significativo dos resultados da Companhia. Registrarmos lucro líquido trimestre a trimestre e agora no ano, refletindo o esforço coletivo e a resiliência da nossa equipe.

Um dos destaques deste ano foi a evolução das vendas de estoque, que, no 4T24, totalizaram R\$93 milhões %AVLL e apresentaram uma VSO de 27%, superando em 8 pontos percentuais o mesmo período de 2023. No acumulado do ano, as vendas brutas de estoque somaram R\$ 380 milhões %AVLL, um crescimento de 45% em relação ao ano anterior. Essa performance resultou em uma VSO anual de 55%, uma evolução de 16 pontos percentuais sobre o ano de 2023, que por sua vez apresentou uma VSO de 39%.

Os movimentos estratégicos implementados ao longo do ano, incluindo uma gestão robusta de estoques, também permitiram uma revisão cuidadosa do plano de lançamentos dos próximos anos. Embora tenhamos realizado dois lançamentos em 2024, ambos no último trimestre, estes demonstraram uma ótima aceitação no mercado, com uma VSO de 42% no mês de lançamento. Ao total, o VGV %AVLL vendido em 2024 foi de R\$ 455 milhões, e atingiu uma VSO de 53% no período.

Nossos resultados financeiros consolidados refletem o crescimento das nossas atividades operacionais, registrando uma receita líquida consolidada de R\$ 228 milhões no 4T24, um aumento de 35% em relação ao 4T23, impulsionado pelo avanço das obras e pelo foco na realização dos estoques. O lucro bruto consolidado atingiu R\$ 86 milhões, contra R\$ 57 milhões no mesmo período de 2023. No acumulado do ano, a companhia registrou uma receita líquida consolidada de R\$ 679 milhões, 42% acima dos R\$ 479 milhões registrados em 2023, e um lucro bruto consolidado de R\$ 269 milhões, com um crescimento de 61% em comparação a R\$ 167 milhões registrados em 12M23. A margem bruta consolidada, por sua vez, aumentou 5p.p., alcançando 40% em relação a 35% em 12M23.

Mantivemos o foco na eficiência, reduzindo nossas despesas administrativas consolidada para R\$ 52 milhões em 2024, uma redução de 18% em relação ao ano anterior. Como resultado desse ganho operacional, registramos um EBITDA consolidado de R\$ 37 milhões no 4T24, versus R\$ 5 milhões apresentados no mesmo período de 2023. No acumulado do ano, o EBITDA consolidado foi de R\$ 152 milhões, em comparação a um resultado negativo de R\$ 191 milhões.

Fechamos o 4T24 2024 com lucro líquido consolidado positivo pelo quarto trimestre consecutivo, totalizando R\$ 23 milhões frente a um resultado negativo de R\$ 160 milhões no 4T23 e 112% maior que o trimestre anterior, que registrou R\$ 11 milhões. No acumulado do ano, a Companhia obteve um lucro líquido consolidado de R\$ 85 milhões em comparação a um prejuízo de R\$ 581 milhões em 2023.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

**Alphaville S.A.**  
*Demonstrações financeiras individuais  
e consolidadas em 31 de dezembro de 2024*

Fortalecendo o resultado da Companhia, a receita REF atingiu R\$ 926 milhões, com uma margem REF de 43% e um VGV em estoque de R\$ 614 milhões, garantindo uma receita potencial a ser reconhecida de R\$ 1,5 bilhão.

Por fim, em relação a liquidez da Companhia, a posição de caixa da empresa se manteve sólida atingindo R\$ 238 milhões, um aumento de 56% em relação ao mesmo período do ano passado, que foi de R\$ 152 milhões. A dívida líquida<sup>1</sup> fechou o ano em R\$ 331 milhões, representando uma redução significativa de 64% em comparação a 2023, refletindo nosso compromisso com a disciplina financeira e a melhoria contínua da estrutura de capital.

A Alphaville reconhece sua relevância no mercado, impulsionada pela força da sua marca, que segue como uma das mais lembradas em condomínios horizontais. Estamos determinados a continuar aprimorando nossa eficiência operacional. Apesar dos desafios macroeconômicos, como a alta de juros que impacta o setor, seguimos com disciplina e diligência buscando por oportunidades que otimizem nossos resultados, com o objetivo de continuar a trajetória de sucesso da Companhia e gerar valor para nossos acionistas.

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

### ***Cláusula compromissória***

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

### ***Relacionamento com auditores independentes***

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. 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 que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

A Administração

---

<sup>1</sup> Desconsidera securitizações de recebíveis de 4<sup>a</sup> e 8<sup>a</sup> emissão no valor de R\$ 53 milhões e ajuste a valor presente da debênture;

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

#### a. Atividade operacional

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. das Nações Unidas, nº 14.171 Torre A, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas 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.

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

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

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

##### (i) Consolidação do novo modelo de negócios

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

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

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

**1. Contexto operacional--Continuação***b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(ii) Alienações de investimentos não estratégicos - Legado*

Seguindo a estratégia descrita na Nota Explicativa 1.b.i, a Companhia concluiu a alienação integral do controle da sub *holding*, AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual possui participação em 36 SPEs que desenvolveram os empreendimentos lançados antes de 2018 e que se encontram concluídos.

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

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

- integralização de capital na Companhia por meio de um aporte financeiro do acionista Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) gerido pelo Pátria Investimentos;
- a conversão de parte da dívida das debentures em capital social pela Ulrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (FIP Ulrex);
- transferência da titularidade da dívida com o antigo acionista BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (Blackstone) para o Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) e Ulrex Asset Management e, em ato seguinte, essa dívida foi convertida em capital social;
- renegociação dos prazos e taxas das Debêntures de 1ª Emissão.

Em 24 de janeiro de 2024 foi realizada a Reunião de Conselho de Administração, que aprovou a integralização de capital de R\$ 684.792, representada pela conversão de dívidas no montante de R\$ 537.410 e o aporte financeiro do acionista controlador de R\$ 147.382, dos quais R\$ 15.000 foram antecipados em 22 de dezembro de 2023 e apresentados na rubrica de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no Patrimônio líquido até sua efetiva capitalização. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia concluiu a renegociação das Debentures de 1ª emissão, passando o saldo remanescente de R\$ 498.183 a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal e um custo de CDI+2% ao ano. Essa renegociação foi tratada contabilmente como uma extinção de dívida com nova contratação e, consequentemente, na data da conclusão da operação foi apurado um ganho de R\$ 78.003, oriundo do ajuste a valor justo, líquidos dos impactos tributários diferidos.

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

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

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

**1. Contexto operacional--Continuação***b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia--Continuação**(iii) Renegociação das dívidas, conversão e integralização de capital-Continuação*

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

*(iv) Situação financeira e posição de liquidez da Companhia – Continuidade operacional*

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apurou um lucro líquido de R\$ 66.144 (prejuízo de R\$ 584.254 em 31 de dezembro de 2023), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.549.658 (R\$ 3.615.802 em 31 de dezembro de 2023), bem como, naquela data, apresentou um excesso de passivo circulante sobre ativo circulante no consolidado em R\$ 100.918 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 519.710), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 25.044 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 771.732), sendo sua evolução consequência da conclusão do plano de reestruturação da Companhia descritos nos itens i, ii e iii.

Essa situação implica na necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas de continuarem gerando fluxo de caixa suficiente para assegurar a continuidade operacional. 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”.

Considerando a “Reestruturação operacional, financeira e de capital” mencionada na Nota explicativa 1.b, a Administração entende que a geração de fluxo de caixa operacional e a sólida posição subsequente de caixa da Companhia, serão suficientes para atender ao plano de negócios e as suas obrigações de curto prazo.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

### 1. Contexto operacional--Continuação

#### c. Ambiente tributário

Promulgada em 20 de dezembro de 2023 a Proposta de Emenda à Constituição (“PEC”) nº 45/2019, que estabelece a denominada Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo que traz como principal objetivo a simplificação e transparência do atual sistema tributário brasileiro.

De acordo com o texto preliminar da Reforma, o modelo está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, no âmbito estadual e municipal, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços – ICMS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN serão substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), no âmbito federal, o Programa de Integração Social PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

Está também previsto ser criado o Imposto Seletivo (“IS”) pelo qual o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) será substituído. O IS incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de Lei Complementar.

Atualmente, parcela substancial das operações da Companhia, representado pela atividade de loteamento urbano, é realizada por meio de suas sociedades controladas, as quais são tributadas com base em Lucro Presumido ou pelo Regime Especial de Tributação (Nota 14), conforme aplicável. Atualmente, as operações de loteamento urbano e de incorporação imobiliária não são tributadas pelo ICMS, ISSQN ou IPI.

Está previsto que a regulamentação da PEC será através de Leis Complementares, porém a expectativa é que a alíquota média do futuro IVA fique na casa de 27%. De acordo com o texto preliminar da reforma tributária, terá uma alíquota padrão, uma alíquota reduzida e isenções para alguns produtos e serviços. Conforme prevê o texto preliminar, haverá um período de transição entre 2026 e 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados as atividades de incorporação imobiliária, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nestas demonstrações financeiras.

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais****2.1. Declaração de conformidade**

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, bem como que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovada pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 28 de março de 2025.

**2.2. Base de elaboração**

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

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

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

**a) Demonstrações financeiras individuais**

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.2. Base de elaboração--Continuação****b) Demonstrações financeiras consolidadas**

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

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

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

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

**2.3. Moeda funcional e de apresentação**

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

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

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.4. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023**

As Demonstrações Financeiras referentes ao Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, originalmente emitidas em 28 de março de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS1) em decorrência da reversão da classificação do ativo e passivo não circulante mantido para venda nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Adicionalmente, conforme requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações do balanço patrimonial, demonstração de resultado, de valor adicionado e de fluxo de caixa de 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

	Divulgado em 31/12/2023	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
<b>Ativo (Controladora)</b>			
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.364</b>	-	<b>1.364</b>
Investimentos em participações societárias	809.672	(26.909)	782.763
Demais ativos não circulantes	136.982	-	136.982
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>946.654</b>	<b>(26.909)</b>	<b>919.745</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>948.018</b>	<b>(26.909)</b>	<b>921.109</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido (Controladora)</b>			
Passivos sobre ativos destinados a venda	26.909	(26.909)	-
Demais passivos circulantes	744.116	-	744.116
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>771.025</b>	<b>(26.909)</b>	<b>744.116</b>
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>959.497</b>	-	<b>959.497</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>(782.504)</b>	-	<b>(782.504)</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>948.018</b>	<b>(26.909)</b>	<b>921.109</b>

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023--Continuação**

Os efeitos no consolidado estão apresentados a seguir:

Ativo (Consolidado)	Divulgado em 31/12/2023	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
<b>Circulante</b>			
Contas a receber	99.554	4.478	104.032
Lotes a comercializar	93.343	27.726	121.069
Ativos de operações destinadas a venda	23.998	(23.998)	-
Crédito com parceiros nos empreendimentos	24.170	144	24.314
Outros créditos	11.552	5.568	17.120
Demais ativos circulantes	152.413	-	152.413
Total do ativo circulante	405.030	13.918	418.948
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	70.858	4.787	75.645
Valores a receber de partes relacionadas	625	768	1.393
Crédito com parceiros nos empreendimentos	9.865	180	10.045
Outros créditos	25.836	2.072	27.908
Investimentos em participações societárias	25.232	(21.725)	3.507
Demais ativos não circulantes	741.726	-	741.726
Total do ativo não circulante	874.142	(13.918)	860.224
Total do ativo	1.279.172	-	1.279.172
<b>Passivo e patrimônio líquido (Consolidado)</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores	48.360	10.155	58.515
Salários, encargos sociais, impostos e participações	56.500	6.664	63.164
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	21.872	3.395	25.267
Passivos sobre ativos destinados a venda	50.907	(50.907)	-
Distratos a pagar	8.835	12.462	21.297
Outras obrigações	21.982	6.103	28.085
Provisão para demandas judiciais	702	627	1.329
Demais passivos circulantes	741.001	-	741.001
Total do passivo circulante	950.159	(11.501)	938.658
<b>Não circulante</b>			
Provisão para demandas judiciais	51.752	10.660	62.412
Imposto de renda e contribuição social diferidos	44.156	840	44.996
Outras obrigações	53.829	1	53.830
Demais passivos não circulantes	951.008	-	951.008
Total do passivo não circulante	1.100.745	11.501	1.112.246
<b>Patrimônio líquido</b>			
Total do patrimônio líquido	(771.732)	-	(771.732)
Total do passivo e patrimônio líquido	1.279.172	-	1.279.172

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

**2.4. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023--Continuação**

Demonstração do resultado (Consolidado)	Divulgado em 31/12/2023	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
Receita operacional líquida	474.418	4.193	478.611
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	(305.573)	(8.793)	(314.366)
Lucro bruto operacional	168.845	(4.600)	164.245
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas com vendas	(36.998)	(1.833)	(38.831)
Despesas gerais e administrativas	(63.532)	(66)	(63.598)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7.456	-	7.456
Outras (despesas) receitas operacionais	(285.732)	20.958	(264.774)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(209.961)	14.459	(195.502)
Despesas financeiras	(368.571)	(14.849)	(383.420)
Receitas financeiras	17.861	494	18.355
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(560.671)	104	(560.567)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(20.298)	(104)	(20.402)
Prejuízo do exercício	(580.969)	-	(580.969)

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

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.4. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023--Continuação**

Demonstração de fluxo de caixa (Consolidado)	Divulgado em 31/12/2023	Ajustes decorrente a reversão	Reapresentado
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(560.671)	104	(560.567)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:			
Ajuste a valor presente	(1.268)	(881)	(2.149)
Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	(15.356)	(4.298)	(19.654)
Provisão para garantia	7.077	1.660	8.737
Provisão para demandas judiciais e compromissos	54.830	(10.534)	44.296
Provisão (reversão) gastos com escrituração	(1.962)	889	(1.073)
Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação disponível para venda	5.061	(5.061)	-
<b>Redução (aumento) em ativos operacionais:</b>			
Contas a receber	27.806	7.002	34.808
Lotes a comercializar	10.682	(1.824)	8.858
Demais contas a receber e outros	(16.048)	912	(15.136)
<b>Aumento (redução) em passivos operacionais:</b>			
Salários, encargos sociais, impostos e participações	5.125	807	5.932
Outras obrigações	24.633	12.115	36.748
Operações com partes relacionadas	6.412	(768)	5.644
Demais atividades operacionais	484.453	-	484.453
Geração (utilização) de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	30.774	123	30.897
<b>Atividades de investimento:</b>			
Acréscimo de investimentos	(4.589)	(123)	(4.712)
Demais atividades de investimento	25.303	-	25.303
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	20.714	(123)	20.591
<b>Atividades de financiamento:</b>			
Geração (Utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(55.865)	-	(55.865)
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.377)</b>	<b>-</b>	<b>(4.377)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	7.767	-	7.767
No final do exercício	3.390	-	3.390
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(4.377)	-	(4.377)

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.4. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023--Continuação**

<b>Consolidado</b>		
	Divulgado em 31/12/2023	Ajustes decorrente a reversão
	31/12/2023	
<b>Receitas</b>		
Receitas operacionais	311.131	4.414
Reversão da provisão para distratós	472.679	543
Resultado na perda de investimento	15.603	3.871
Outras receitas	(181.460)	-
	4.309	4.309
	<b>(458.355)</b>	<b>10.267</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Custo incorrido no desenvolvimento de lotes vendidos	(333.662)	(10.626)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(80.414)	(23.386)
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(44.279)	44.279
<b>Valor adicionado/(consumido) bruto</b>	<b>(147.224)</b>	<b>14.681</b>
Depreciação e amortização	(2.089)	-
<b>Valor adicionado/(consumido) líquido produzido pela entidade</b>	<b>(149.313)</b>	<b>14.681</b>
<b>Valor adicionado/(consumido) recebido em transferência</b>	<b>25.317</b>	<b>494</b>
Resultado de equivalência patrimonial	7.456	-
Receitas financeiras	17.861	494
<b>Valor adicionado/consumido total a distribuir</b>	<b>(123.996)</b>	<b>15.175</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>(123.996)</b>	<b>15.175</b>
Pessoal:		
Remuneração direta	49.931	1
Benefícios	45.486	1
FGTS	2.891	-
Impostos, taxas e contribuições	1.554	-
Remuneração de capitais de terceiros:		
Juros	38.471	325
Remuneração de capitais próprios:		
Lucro (prejuízos) absorvidos	368.571	14.849
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	368.571	14.849
	<b>(580.969)</b>	<b>-</b>
	<b>(584.254)</b>	<b>(584.254)</b>
	3.285	3.285

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais****2.5.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

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

**(i) Principais, Estimativas e premissas**

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

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

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

Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

**b) Provisão por redução ao valor recuperável de ativos financeiros****(i) Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária**

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis—Continuação**

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

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

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

c) Custos orçados dos empreendimentos

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

d) Realização e reconhecimento de imposto de renda diferido

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação**e) Provisões

## (i) Demandas judiciais

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

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

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

## (ii) Garantias

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

f) Reconhecimento de Receita

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

## g) Mensuração a valor justo de instrumentos financeiros

O instrumento financeiro é mensurado a valor justo nas demonstrações contábeis, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo CPC 46 – Mensuração do Valor Justo. Para a determinação do valor justo, a Companhia adota a técnica de fluxo de caixa descontado, que é

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação**

elaborado com base em premissas operacionais internas contemplando expectativas razoáveis de desempenho futuro, com o objetivo de refletir o momento estimado de realização dos direitos e obrigações relacionados ao instrumento financeiro. A taxa de desconto aplicada é compatível com as condições de mercado, riscos específicos e prazos envolvidos, sendo validada por auditoria independente. Este método assegura que o valor justo dos instrumentos financeiros reflete as condições econômicas atuais do mercado.

**2.5.2. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)**

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

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

- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias - lotes e benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (Nota 6);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Adiantamento de clientes ".

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação**(i) Venda de unidades imobiliárias (próprias)--Continuação

- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*pro-rata temporis*”.
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, atrelados à produção, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

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

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação**(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)--Continuação

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

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. Os custos das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar (Nota 6), de acordo com a política contábil (Nota 2.5.7);
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias - lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber dos empreendimentos em construção, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de unidades imobiliárias - lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis".
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, atrelados à produção, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais --Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação**(ii) Venda de unidades imobiliárias (contratos de parcerias)--Continuação

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

**2.5.3. Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.5.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **(i) Ativos financeiros**

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

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

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

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários.
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias - lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito na Nota 2.5.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.3. Instrumentos financeiros--Continuação**(i) Ativos financeiros--ContinuaçãoDesreconhecimento (baixa)

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

(ii) Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, debêntures e fornecedores e se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.3. Instrumentos financeiros--Continuação**(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros – contratos imobiliários

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

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

(iv) Provisão para distratos

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

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

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

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

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

**2.5.5. Contas a receber**

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

**2.5.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")**

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais --Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.7. Lotes a comercializar**

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

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

**2.5.8. Gastos com intermediação das vendas - Comissões**

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

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

**2.5.9. Provisão para garantia**

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.10. Investimentos em controladas**

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

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

**Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes**

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

**2.5.11. Intangível**

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.11. Intangível--Continuação**

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

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

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais --Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.12. Imobilizado**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

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

Para a Controladora, foram constituídos créditos tributários ativos limitados ao passivo conforme o artigo 35 e 74 do CPC 32 – Tributos sobre o lucro, pois provavelmente não haverá efeitos tributáveis futuros nesta entidade.

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

**2.5.14. Obrigações com cessões de direitos creditórios**

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

**2.5.15. Outros benefícios a empregados**

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.16. Provisões**

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

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

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

**2.5.17. Imposto sobre receita operacional bruta**

As receitas são apresentadas líquidas dos impostos.

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

**2.5.18. Ações em tesouraria**

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

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

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

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

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5. Resumo das práticas contábeis materiais--Continuação****2.5.19. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

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

**2.5.20. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**

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

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

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

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

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

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

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

O IASB (*International Accounting Standards Board*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Bancos	<b>207</b>	249	<b>6.904</b>	3.390
Certificados de depósitos bancários (i)	-	-	<b>213.199</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa	<b>207</b>	249	<b>220.103</b>	3.390

- (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% (98% a 100% no exercício de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

**4.2. Aplicações financeiras**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Certificados de depósitos bancários (i)	-	147.266
	-	147.266

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) emitidos por bancos de primeira linha, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 98% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 2024, os valores de aplicação foram reclassificados para caixa e equivalentes de caixa, pois aplicações existentes em 2024 possuem modalidade de liquidez imediata, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao valor justo, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

**4.3. Caixa restrito**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Créditos restritos (i)	<b>18.368</b>	1.757
	<b>18.368</b>	1.757

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

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

### 5. Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	148.720	174.286
Provisão para distratos	(17.559)	(44.156)
Ajuste a valor presente	(10.815)	(13.079)
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>120.346</b>	<b>117.051</b>
Receita apropriada	964.452	633.844
Parcelas recebidas	(1.140.003)	(948.586)
Reclassificação para adiantamentos de clientes	254.077	368.487
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>78.526</b>	<b>53.745</b>
Provisão para distratos	(2.955)	(2.240)
Ajuste a valor presente	(5.514)	(2.817)
<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>70.057</b>	<b>48.688</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.766)	(2.220)
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>183.637</b>	<b>163.519</b>
Outras contas a receber (i)	7.874	16.158
<b>Contas a receber apropriadas</b>	<b>191.511</b>	<b>179.677</b>
Circulante	117.506	104.032
Não circulante	74.005	75.645

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	15.271	14.278
De 91 até 180 dias	3.219	2.967
Acima de 180 dias	19.173	23.366
<b>Total vencidas</b>	<b>37.663</b>	<b>40.611</b>
2024	-	378.822
2025	420.684	323.526
2026	251.101	143.154
2027	108.214	55.435
2028	35.765	29.956
2029	21.125	23.363
2030 em diante	24.765	27.850
<b>Total a vencer</b>	<b>861.654</b>	<b>982.106</b>
<b>Total contas a receber financeiro</b>	<b>899.317</b>	<b>1.022.717</b>
Contas a receber apropriado	227.246	228.031
Contas a receber apropriar	926.148	1.163.173
Adiantamentos de clientes	(254.077)	(368.487)
	<b>899.317</b>	<b>2.22.717</b>

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

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

**5. Contas a receber--Continuação**

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica “Venda de lotes – Receita operacional líquida – (Nota 18) foi de R\$ 433 (reversão de R\$ 2.149 em 31 de dezembro de 2023). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.5.20. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,35% em 31 de dezembro de 2024 (9,08% em 31 de dezembro de 2023), líquida do índice de atualização monetária.

Provisões para risco de crédito e provisão para distrato

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

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

Nas provisões para risco de crédito:

- “a vencer” 1,2% (0,4% em 31 de dezembro de 2023);
- “vencidos até 90 dias” 1,5% (0,7% em 31 de dezembro de 2023);
- “vencidos entre 91 e 180 dias” 1,9% (1,3% em 31 de dezembro de 2023);

Nas provisões para distratos:

- “vencidos acima de 180 dias” 78,4% em 31 de dezembro de 2024 (84,7% em 31 de dezembro de 2023)

Durante o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação líquida nas provisões para distratos e risco de créditos estão sumarizadas a seguir:

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

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

**5. Contas a receber--Continuação**

	Consolidado		
	Provisão para distratos e risco de crédito	Reversão custo provisão de distrato (Nota 6)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233	(112.609)
Adições	(10.822)	7.309	(3.513)
Reversões	58.080	(24.302)	33.778
Baixa SPE's vendidas	148.968	(90.721)	58.247
Saldo em 31 de dezembro de 2023*	(48.616)	24.519	(24.097)
Adições	(14.942)	4.687	(10.255)
Reversões	36.278	(18.585)	17.693
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(27.280)	10.621	(16.659)

\*Reapresentado exercício encerrado em dezembro de 2023

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

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

Saldo das operações Ano início da operação	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2016	-	121
2017	366	882
2019	1.823	1.721
2020	22.382	28.165
2022	3.463	7.853
<b>Total de Créditos cedidos</b>	<b>28.034</b>	<b>38.742</b>
Circulante	14.057	16.747
Não circulante	13.977	21.995

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 e o passivo relacionado com os créditos cedidos e ainda não liquidados (recebidos) está apresentado na rubrica de empréstimos e financiamentos (Nota 9).

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

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

**6. Lotes a comercializar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b> (reapresentado)
Terrenos e projetos a desenvolver	<b>7.964</b>	7.964	<b>140.274</b>	120.245
Custo incorrido nos lotes em desenvolvimento	-	-	<b>87.694</b>	65.892
Lotes concluídos	-	-	<b>11.359</b>	11.898
Mais valia por investimento de controlada (Nota 7.e)	-	-	<b>63.896</b>	79.151
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5)	-	-	<b>10.621</b>	24.519
	<b>7.964</b>	7.964	<b>313.844</b>	301.705
Circulante	-	-	<b>141.256</b>	121.069
Não circulante	<b>7.964</b>	7.964	<b>172.588</b>	180.636

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

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

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

**7. Investimentos em participações societárias****a) Participações societárias**

Investidas diretas/indiretas	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	73.063	133.611	99.719	57.242	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	79.484	61.788	17.697	(81.538)	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	11.678	6.038	4.745	1.580	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	9.312	10.750	(1.296)	(341)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.162	4.103	(39)	(79)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	3.866	4.242	(375)	198
Ágio/intangível na aquisição da "SPE's"	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização/intangível de ágio na aquisição da "SPE's"	-	-	(371.820)	(356.565)	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)	-	-	-	-	-	-	559	(18.604)	(2.058)	7.678
<b>Total investimentos</b>			<b>730.296</b>	<b>782.763</b>	<b>122.161</b>	<b>(22.716)</b>	<b>20.915</b>	<b>3.507</b>	<b>(3.768)</b>	<b>7.456</b>
<b>Provisão para perda no investimento</b>										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE") (ii)	0%	100%	-	-	-	(20.892)	-	-	-	-
<b>Total investimentos</b>			<b>730.296</b>	<b>782.763</b>	<b>122.161</b>	<b>(20.892)</b>	<b>20.915</b>	<b>3.507</b>	<b>(3.768)</b>	<b>7.456</b>

- (i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 3.000. Provisão para perda sobre investimento destinados a venda no valor de R\$ 21.847 em 2023.  
 (ii) Alienado em abril de 2023 (Nota 7.f), no qual participação era de 100%. Em 31 de dezembro de 2023, a participação nesse projeto está zerada.

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

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

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

Investidas diretas/indiretas	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	630.962	424.034	557.899	290.423	73.063	133.611	99.719	57.242
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	198.778	190.265	119.294	128.477	79.484	61.788	17.697	(81.538)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	15.639	8.083	3.961	2.045	11.678	6.038	4.745	1.580
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	26.737	30.232	3.458	3.716	23.279	26.516	(3.239)	(1.436)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.808	16.867	161	971	16.647	15.896	(157)	(315)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	10.556	15.899	2.417	6.970	8.139	8.930	(790)	512
<b>Total investimentos</b>			<b>899.480</b>	<b>685.380</b>	<b>687.190</b>	<b>432.602</b>	<b>212.290</b>	<b>252.779</b>	<b>117.975</b>	<b>(23.955)</b>

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

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

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

	<b>"ADI"</b>		<b>"Cauaxi"</b>		<b>"Alpha Casas"</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Caixa e equivalentes de caixa	229	88	55	820	1	-
Ativo Circulante	10.624	4.264	611	1.088	2	1
Ativo Não Circulante	620.338	419.770	198.167	189.177	15.637	8.082
Passivo Circulante	531.893	287.007	88.478	81.699	3.961	2.045
Passivo Não Circulante	26.006	3.416	30.816	46.778	-	-
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receita líquida	7.158	1.858	-	-	-	-
Despesas operacionais	(46.347)	(10.246)	37.659	(778)	-	(56)
Equivalência patrimonial	157.208	102.913	(17.266)	(1.836)	4.749	1.650
Depreciação e Amortização	(567)	(518)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(10.002)	(6.934)	(2.694)	12	(4)	(14)
Lucro (prejuízo) do exercício	99.719	57.242	17.697	(81.538)	4.745	1.580

**d) Movimentação dos investimentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
		Reapresentado		Reapresentado
<b>Saldo anterior</b>	<b>782.763</b>	(161.920)	<b>3.507</b>	23.836
Equivalência patrimonial	<b>122.161</b>	(43.608)	<b>(3.768)</b>	7.456
Aumento de capital/AFAC	<b>894</b>	18.429	<b>64</b>	-
Transferência de quotas	-	267.719	-	-
Transferência dívida e outros	-	751.426	-	-
Baixa de Investimento "ALE"	-	15.410	-	-
Dividendos recebidos	<b>(160.267)</b>	(47.999)	<b>(600)</b>	(4.028)
Amortização/estorno mais valia	<b>(15.255)</b>	(16.694)	-	3.800
Prov. p/ perda s/ invest. destinados a venda	-	-	<b>21.847</b>	(21.847)
Outros Investimentos	-	-	<b>135</b>	(5.710)
<b>Saldo final</b>	<b>730.296</b>	782.763	<b>20.915</b>	3.507

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

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

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

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

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação****e) Mais-valia na aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")--Continuação**

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

	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
<b>Mais valia</b>						
Estoques dos ativos da sub holding ALE (*) – Nota 6	326.946	(263.050)	63.896	326.946	(247.795)	79.151
Mais valia por investimento em coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(371.820)	566.071	937.891	(356.565)	581.326

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

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

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

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

A realização 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.

Em 31 de dezembro de 2024 foi identificado evidência de perda do valor recuperável dos valores classificados nos estoques no montante de 777 (zero em 31 de dezembro de 2023). A avaliação do valor recuperável dos valores classificados como ativos destinados a venda é feita no conjunto da unidade geradora de caixa destinada a venda. Adicionalmente, a Companhia não identificou perdas futuras de realização dos valores apropriados ao ativo intangível, correspondentes a marca e ao ágio por rentabilidade futura (Nota 8.b).

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

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

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

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia, a BPS Capital Participações Societárias S.A. (“BPS”), e outras partes celebraram o Contrato de Investimento e Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, aditado em 1º. de dezembro, 20 de dezembro de 2022, 31 de janeiro e 17 de fevereiro de 2023 (“Contrato”), mediante o qual estabeleceram os termos e condições para a transferência para um fundo de investimento afiliado à BPS - Flama Special Return Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Flama”) - a totalidade do capital social da AL Empreendimentos S.A. (“ALE”).

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

O Fundo Flama adquiriu o controle integral da AL Empreendimentos S.A (“ALE”) e suas controladas, assumindo a obrigação de honrar os passivos operacionais, em especial de distratos a pagar e ações judiciais consumeristas, tendo como contrapartida o recebimento de 6.199.272 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal emitidas pela Companhia, além do bônus de subscrição, conforme aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de abril de 2023 e descrito na Nota Explicativa 15.3.

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

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

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

	<b>Controladora</b>
Ativo financeiro a valor justo em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda	(123.357)
Ativo financeiro a valor justo em 31 de dezembro de 2023	<b>38.204</b>
Aportes líquidos	3.544
Provisão para perda	(42.828)
Instrumento financeiro em 31 de dezembro de 2024	<b>(1.080)</b>

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

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

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

**7. Investimentos em participações societárias--Continuação**f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. e controladas (36 SPEs) – Legado--Continuaçãoii) Movimentação do investimento “ALE”

	<u>Saldo – R\$</u>
Saldo em dezembro 2022	(759.237)
Aporte de capital	13.293
Equivalência patrimonial	(6.259)
(=) Saldo em março 2023	(752.203)
Transferência da dívida bancária para AVLL convertida em investimento	850.348
Contas a receber de alienação de investimentos	(132.237)
Conversão de outros ativos e passivos líquidos em investimento	33.315
(=) Total do aporte de capital	751.426
Equivalência patrimonial na data da transação	(14.633)
<b>Valor do investimento/provisão para perda no investimento alienado</b>	<b>(15.410)</b>

iii) Composição do resultado na venda participações societárias

	<u>Saldo – R\$</u>
Valor da venda “ALE”	(179.779)
Complemento de preço venda “ALE”	(5.800)
Baixa do valor do investimento “ALE”	15.410
Baixa do ágio nos empreendimentos “ALE”	(11.291)
	(181.460)

iv) Efeito da operação no patrimônio líquido da Controladora

	<u>Saldo – R\$</u>
Patrimônio líquido Controladora em dezembro 2022	(395.587)
Decomposição do resultado do período:	
Aumento de capital	179.783
Resultado da venda da “ALE”	(175.660)
(=) Impacto no patrimônio líquido desta operação	4.123
Resultado operacional do semestre	(126.265)
Plano de remuneração baseado em ação	1.276
(=) Patrimônio líquido Controladora em 31/12/2023	<b>(516.453)</b>

Notem que o resultado na venda e o aumento de capital, que fazem parte da operação, praticamente se anulam, de forma que o Patrimônio Líquido está afetado pelo resultado operacional do exercício.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

### 8. Intangível

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Software - (a)	595	935	595	935
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	595	935	499.754	500.094

#### a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2023		Adições (Baixas)	Amortização	31/12/2024
	31/12/2023	31/12/2022			
<b>Controladora e Consolidado</b>					
Software – Custo	1.357		-	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)		-	(340)	(762)
	935		-	(340)	595
<b>Controladora e Consolidado</b>					
Software – Custo	58.454	58.454	(57.098)	-	1.356
Software - Amortização (i)	(57.097)	(57.097)	57.098	(422)	(421)
	1.357		-	(422)	935

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

#### b) Intangíveis de vida útil indefinida

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

A Administração efetua a análise de perda por valor recuperável dos intangíveis de vida útil indefinida anualmente, utilizando como metodologia a avaliação patrimonial da Companhia, a qual prevê a comparação do patrimônio contábil em relação ao seu valor negociado no mercado de ações.

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

Com base nessa metodologia, o valor recuperável estimado excedeu seu valor contábil em R\$ 85.194 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 422.129 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

**9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

<b>Tipo de operação</b>	<b>Vencimentos</b>	<b>Taxa de juros ao ano</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
			<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
NC 12	mar/24	CDI + 3%	-	14.979	-	14.979
CCB 13	jan/24	SELIC + 7,17%	-	15.238	-	15.238
NC 14	jan/24	CDI + 8,5%	-	1.295	-	1.295
CCB 15	jan/24	SELIC + 7,31%	-	-	-	12.163
CCB 17 (i)	jan/27	CDI + 6,56%	-	-	<b>13.856</b>	-
CRI 1 (ii)	mar/27	CDI + 4,5 %	-	-	<b>31.974</b>	-
CCB 16 (iii)	mar/27	SELIC + 7,96%	-	-	<b>18.072</b>	-
CRI 2 (iv)	jun/31	IPCA + 12%	-	-	<b>23.229</b>	-
CCBI 18 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	-	-	<b>8.711</b>	-
CCBI 19 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	-	-	<b>8.711</b>	-
CCBI 20 (vi)	nov/27	CDI + 5,75%	-	-	<b>4.916</b>	-
CCBI 21 (vi)	nov/27	CDI + 5,75%	-	-	<b>4.916</b>	-
				31.512	<b>114.385</b>	43.675
(-) Custo de transação			-	(3)	<b>(535)</b>	(3)
Circulante			-	31.509	<b>113.850</b>	43.672
Não circulante			-	31.509	<b>24.816</b>	43.672
			-	-	<b>89.034</b>	-

- (i) Em 26 de janeiro de 2024, a Companhia captou R\$ 13.825 através de Cédula de Crédito Bancário (CCB), pela Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 1 (um) ano do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.
- (ii) Em 20 de março de 2024, a Companhia captou através do termo de emissão de notas comerciais, o montante total de R\$ 40.000, sendo a primeira liberação em março de 2024 no valor de R\$ 9.111, a segunda liberação em junho de 2024 no valor de R\$ 8.073, a terceira liberação em setembro de 2024 no valor de R\$ 6.999 e a quarta liberação em dezembro de 2024 no valor de R\$ 7.000, com pagamento de juros mensal e principal somente no vencimento final, com a finalidade de financiamento da construção do empreendimento Dom Pedro Casas, através da Reserva Alpha Dom Pedro Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- (iii) Em 22 de março de 2024, a Companhia captou através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), o montante de R\$ 20.000, através Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com pagamento de juros mensal e carência de 6 (seis) meses do principal, e com constituição de garantia através de cessão fiduciária.
- (iv) Em 12 de junho de 2024, a Companhia captou através do Contrato de Cessão, o montante total de R\$ 37.500, com finalidade de financiamento a construção dos empreendimentos Alphaville Guarajuba 2A e 2B. O pagamento de juros mensal e principal de acordo com o fluxo de recebíveis em garantia, e o excedente, se houver, será devido no vencimento final.
- (v) Em 05 de julho de 2024, a Companhia captou por meio de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário Imobiliária (CCBI), o montante total de R\$ 20.000, sendo R\$ 10.000 cada. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Paraná. O pagamento de juros e principal será mensal.
- (vi) Em 05 de novembro de 2024, a Companhia captou por meio de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), o montante total de R\$ 10.000, sendo R\$ 5.000 cada. Com finalidade de financiamento a construção do empreendimento Alphaville Paraná. O pagamento de juros e principal será mensal, conforme cronograma contratual.

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

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

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

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). No caso da CCB 16 (iii), a garantia foi a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Para a CCB 17 (i), não foram oferecidas garantias. O CRI 1 (ii) contou com as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras e do Imóvel. Já para o CRI 2 (iv), as garantias foram a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs Desenvolvedoras. No caso das CCBI 18 (v), 19 (v), 20 (vi) e 21 (vi), a garantia foi exclusivamente a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Além disso, todas as operações de empréstimos contam com o aval da Holding (Nota 17.3).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2023	-	-	-	12.569
2024	<b>31.509</b>	-	<b>43.672</b>	1.051
Total	<b>31.509</b>	-	<b>43.672</b>	13.620

No Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, o Grupo efetuou as seguintes movimentações da dívida:

Tipo de operação	Controladora					Consolidado					
	31/12/2023	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	31/12/2024	31/12/2023	Captações	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Juros	31/12/2024
NC 12	14.979	(14.125)	(1.065)	211	-	14.979	-	(14.125)	(1.065)	211	-
CCB 13	15.238	(15.000)	(887)	649	-	15.238	-	(15.000)	(887)	649	-
NC 14	1.295	(1.220)	(92)	17	-	1.294	-	(1.220)	(92)	18	-
CCB 15	-	-	-	-	-	12.163	-	(12.000)	(689)	526	-
CCB 17 (i)	-	-	-	-	-	-	13.825	-	(2.125)	2.156	<b>13.856</b>
CRI 1 (ii)	-	-	-	-	-	-	31.183	-	(1.774)	2.565	<b>31.974</b>
CCB 16 (iii)	-	-	-	-	-	-	20.000	(2.000)	(2.650)	2.722	<b>18.072</b>
CRI 2 (iv)	-	-	-	-	-	-	37.500	(14.957)	(1.726)	2.412	<b>23.229</b>
CCBI 18 (v)	-	-	-	-	-	-	10.000	(1.389)	(643)	743	<b>8.711</b>
CCBI 19 (v)	-	-	-	-	-	-	10.000	(1.389)	(643)	743	<b>8.711</b>
CCBI 20 (vi)	-	-	-	-	-	-	5.000	(139)	(65)	120	<b>4.916</b>
CCBI 21 (vi)	-	-	-	-	-	-	5.000	(139)	(65)	120	<b>4.916</b>
Total	<b>31.512</b>	<b>(30.345)</b>	<b>(2.044)</b>	<b>877</b>	-	<b>43.674</b>	<b>132.508</b>	<b>(62.358)</b>	<b>(12.424)</b>	<b>12.985</b>	<b>114.385</b>

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

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

**10. Debêntures**

As debêntures estão representadas por:

Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Primeira emissão – 1ª série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	-	94.573	-	94.573
Primeira emissão – 2ª série – Investidora (i)	60.874	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	-	94.009	-	94.009
Primeira emissão (ii)	800.000	CDI + 2,0%	Novembro de 2033	560.886	848.268	560.886	848.268
Quarta emissão	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	-	18.147	-	18.147
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	53.235	98.450	53.235	98.450
				614.121	1.153.447	614.121	1.153.447
(-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii)				(101.094)	-	(101.094)	-
(-) Custo de Transação				(3.948)	-	(3.948)	-
				509.079	1.153.447	509.079	1.153.447
Parcela circulante				14.002	224.434	14.002	224.434
Parcela não circulante				495.077	929.013	495.077	929.013

- (i) Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas: 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia (“Fundo Falcon”) da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324.
- (ii) Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 24 de janeiro de 2024, foi aprovada a homologação do aumento de capital, sendo subscritas e integralizadas: 70.017.063 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulrex FIP Multiestratégia (“Ulrex Asset Management”), do Crédito Ulrex, no valor total de R\$ 350.085. Juntamente com o processo de integralização de capital, a Companhia renegociou o prazo e obteve uma redução na taxa de juros das Debêntures de 1ª Emissão, passando a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal ao custo de CDI+2% ao ano. Devido essa renegociação, em atendimento ao Pronunciamento técnico - CPC 48, a dívida foi avaliada a valor justo, devido as significativas alterações (“extinguishment”), considerando o fluxo e a taxa atual versus as anteriores.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

### 10. Debêntures--Continuação

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	224.434	-	224.434
2025	14.002	21.170	14.002	21.170
2026	29.759	44.499	29.759	44.499
2027	94.249	863.344	94.249	863.344
2028	79.535	-	79.535	-
2029	79.641	-	79.641	-
2030 em diante	211.892	-	211.892	-
	<b>509.079</b>	<b>1.153.447</b>	<b>509.079</b>	<b>1.153.447</b>

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, o Grupo efetuou as seguintes movimentações:

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

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

### 11. Adiantamentos de clientes

A rubrica adiantamentos de clientes representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota 22 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas, não representando desembolso financeiro.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

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

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

### 13. Provisões

#### a) Provisões para demandas judiciais

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

As movimentações na provisão durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 estão summarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	142.747	1.744	4.684	149.175
Baixa provisão das vendas das SPE's (Nota 7.f)	(102.501)	(1.464)	(4.125)	(108.090)
Baixa provisão SPE vendida	(9.375)	-	-	(9.375)
Complemento de provisão (Nota 20)	69.434	2.509	137	72.080
Pagamento ou realização de provisão	(40.599)	887	(337)	(40.049)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)</b>	59.706	3.676	359	63.741
Reversão de provisão (Nota 20)	2.375	(188)	39	2.226
Pagamento ou realização de provisão	(14.879)	(1.668)	(97)	(16.644)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	47.202	1.820	301	49.323
Parcela circulante	5.531	180	160	5.871
Parcela não circulante	41.671	1.640	141	43.452

O saldo de depósitos judiciais da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, corresponde a R\$ 162 e R\$ 1.233 (R\$ 682 e R\$ 2.858 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante.

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

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

**13. Provisões--Continuação****b) Processos cíveis, tributários e trabalhistas com estimativa de perda “Possível”**

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

O montante desses processos, são conforme descritos abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	25.167	4.771
Processos tributários	13.941	18.378
Processos trabalhistas	3.376	323
Processos ambientais	-	12
	<b>42.484</b>	23.484

**c) Risco ambiental**

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

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023 (reapresentado)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	66.147	(584.254)	112.687	(560.567)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	(22.490)	198.646	(38.314)	190.593
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.335)	(1.762)
Resultado na venda de investimento	-	(61.696)	-	(61.696)
Plano de ações	(571)	(868)	(571)	(869)
Resultado de equivalência patrimonial	41.535	(14.827)	(1.281)	2.535
Despesas não dedutíveis e outras	(6.759)	(2.259)	(6.759)	(2.259)
Créditos tributários não reconhecidos	(11.718)	(118.996)	21.775	(146.944)
Total	(3)	-	(27.485)	(20.402)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(3)	-	(27.485)	(20.402)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	24,4%	-3,6%

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		
	31/12/2024		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido
Ajuste a valor justo debêntures	-	(34.372)	(34.372)
Prejuízo fiscal – limite 30%	10.312	-	10.312
Diferenças temporárias	24.060	-	24.060
<b>Total</b>	<b>34.372</b>	<b>(34.372)</b>	<b>-</b>

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 561.635 (R\$ 407.967 em 2023). Para a Controladora, foram constituídos créditos tributários ativos limitados ao passivo conforme o artigo 35 e 74 do CPC 32 – Tributos sobre o lucro, pois provavelmente não haverá efeitos tributáveis futuros nesta entidade.

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

### 15. Patrimônio líquido

#### 15.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 2.471.262 (R\$ 1.786.409 em 31 de dezembro de 2023) representado por 195.330.061 ações (28.615.213 ações em 31 de dezembro de 2023), ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho da Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 6.300.633, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

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

Conforme mencionado na Nota 15.3, o Flama Special Return FIP Multiestratégia exerceu a totalidade dos Bônus de Subscrição – Série 2 e, em decorrência, o capital social da Companhia foi aumentado, no valor de R\$ 62, com a emissão de 29.756.506 ações.

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

Por ocasião do aumento de capital, a Companhia incorreu em um *fee letter* relacionado a comissão de reestruturação, que totalizou R\$ 15.000 e foi contabilizado no patrimônio líquido, classificado 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**15. Patrimônio Líquido--Continuação****15.1. Capital social--Continuação***Composição final do capital social da Companhia*

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

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

**15.2 Reserva de capital**

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

**15.3 Bônus de subscrição**

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

**15. Patrimônio Líquido--Continuação****15.4 Ações em tesouraria**

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

**15.5 Plano de ações diferidas****Condições do plano**

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

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

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

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

**15. Patrimônio líquido—Continuação****15.5. Plano de ações diferidas--Continuação**

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

**Valor justo do plano**

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

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.680 (R\$ 2.554 em 31 de dezembro de 2023), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 19.

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

	<b>Número de Ações</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>253.342</b>
Canceladas	(56.442)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>196.900</b>

**15.6 Lucro (prejuízo) por ação**

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

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	66.144	(584.254)
Média ponderada de ações ordinárias	150.355.666	24.941.246
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	26.450.228	-
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	176.805.894	24.941.246
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação	0,44	(23,43)
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	0,37	(23,43)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024  
(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 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito, incluindo distratos das vendas sem alienação fiduciária, pelas taxas médias de perda revisadas trimestralmente pela Administração utilizadas no cálculo da provisão que estão informadas na Nota Explicativa 5.1.

(ii) Risco de taxa de juros

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

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa 9. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa 4.2.

(iii) Risco de liquidez

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

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

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

**16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****a) Considerações sobre riscos--Continuação****(iii) Risco de liquidez--Continuação**

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

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

  

Em 31 de dezembro de 2023	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(43.672)	-	-	-	(43.672)
Debêntures (Nota 10)	(224.434)	(65.669)	(199.983)	(663.361)	(1.153.447)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1)	(16.747)	(16.752)	(4.073)	(1.170)	(38.742)
Fornecedores*	(58.515)	-	-	-	(58.515)
Efeito líquido	<u>(343.368)</u>	<u>(82.421)</u>	<u>(204.056)</u>	<u>(664.531)</u>	<u>(1.294.376)</u>

\*Reapresentado exercício encerrado em dezembro de 2023

Conforme mencionado na Nota 10, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa por determinados acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das demonstrações financeiras em relação àquela apresentada na data-base das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

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

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

**16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****a) Considerações sobre riscos--Continuação****(iv) Hierarquia de valor justo**

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

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

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	220.103	-
Caixa restrito (Nota 4.3)	-	18.368	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	23.034	-

  

Em 31 de dezembro de 2023	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	3.390	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	147.266	-
Caixa restrito (Nota 4.3)		1.757	
Quotas de fundo de investimento imobiliário	-	13.779	-
Ativo financeiro a valor justo	-	38.204	-

**b) Valor justo dos instrumentos financeiros****Cálculo do valor justo**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

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

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:

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Consolidado					
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	220.103	220.103	3.390	3.390	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	-	147.266	147.266	"VJR"	"VJR"
Caixa restrito (Nota 4.3)	18.368	18.368	1.757	1.757	"VJR"	"VJR"
Quotas de fundo de investimento imobiliário	27.144	27.144	13.779	13.779	"VJR"	"VJR"
Contas a receber (Nota 5)*	191.511	191.511	179.677	179.677	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativo financeiro a valor justo	-	-	38.204	38.204	"VJR"	"VJR"
<b>Passivo financeiro</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	113.850	119.570	43.672	43.895	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 10)	509.079	643.997	1.153.447	1.153.448	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores*	80.253	80.253	58.515	58.515	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Instrumento financeiro	1.080	1.080	-	-	"VJR"	"VJR"

\*Reapresentado exercício encerrado em dezembro de 2023

**c) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía contratos de debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10).

**(i) Risco de mercado**

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

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

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

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

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 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

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

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

**16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação****c) Risco de aceleração de dívida--Continuação****(ii) Gestão do capital--Continuação**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	31.509	<b>113.850</b>	43.672
Debêntures (Nota 10)	<b>509.079</b>	1.153.447	<b>509.079</b>	1.153.447
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(297)	(249)	(238.471)	(152.413)
Dívida líquida do caixa	<b>508.782</b>	1.184.707	<b>384.458</b>	1.044.706
Patrimônio líquido	(59.826)	(782.504)	(31.815)	(771.732)

**d) Análise de sensibilidade**

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,69% e IPCA a 4,83%, de um ano (CDI à 12,97% e IGP-M à 5,19% em 31 de dezembro de 2023). Os cenários considerados foram:

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

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

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

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

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

  

Operação	Valor contábil	Cenário provável	Cenários			
			I	II	III	IV
Em 31 de dezembro de 2023			Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	149.023	17.689	7.906	3.953	(3.953)	(7.906)
Empréstimos e financiamentos	(43.672)	(5.184)	(2.317)	(1.158)	1.158	2.317
Debêntures	(1.054.997)	(125.228)	(55.970)	(27.985)	27.985	55.970
Efeito líquido da variação do CDI	(949.646)	(112.723)	(50.381)	(25.190)	25.190	50.381
Contas a receber*	244.189	11.284	5.393	2.696	(2.696)	(5.393)
Contas a receber de alienação de investimentos	38.204	1.765	844	422	(422)	(844)
Debêntures	(98.450)	(4.549)	(2.174)	(1.087)	1.087	2.174
Efeito líquido da variação do IPCA	183.943	8.500	4.063	2.031	(2.031)	(4.063)

\*Reapresentado exercício encerrado em dezembro de 2023

## Notas Explicativas

## Alphaville S.A.

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

### 17. Partes relacionadas

#### 17.1 Saldos com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				(reapresentado)
Valores a receber de partes relacionadas (a)	<b>72.388</b>	74.981	<b>528</b>	1.393
	<b>72.388</b>	74.981	<b>528</b>	1.393
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	<b>335.680</b>	460.933	<b>8.297</b>	7.507
	<b>335.680</b>	460.933	<b>8.297</b>	7.507

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

#### 17.2 Outras partes relacionadas

##### a) Venda de unidades imobiliárias - lotes para pessoas chaves e administradores

Não ocorreram vendas a pessoas chaves e administradores nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

#### 17.3 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\$ 764.842 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.165.797 em 31 de dezembro de 2023), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

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

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

**17. Partes relacionadas--Continuação****17.4 Transação (Remuneração) da Administração**

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

**17.5 Participação nos resultados**

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

A participação nos resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia para o exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores. No período de 31 de dezembro de 2024 houve reversão no valor de R\$ 4.141 na controladora e provisão de R\$ 5.121 no consolidado, registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

**18. Receita operacional líquida**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receita apropriada de lotes vendidos	674.154	471.073
Prestação de serviços	5.913	4.309
Reversão da provisão para distratos	25.556	19.474
Ajuste a valor presente	(433)	2.149
Deduções da receita bruta	(26.361)	(18.394)
<b>Receita</b>	<b>678.829</b>	<b>478.611</b>

**19. Custos e despesas por natureza**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>		
Custo de incorrido nos lotes vendidos	(376.330)	(278.994)
Custo de serviços	(1.351)	(1.065)
Custo indiretos e outros	(11.929)	(15.048)
Custo financeiro	(5.555)	-
Reversão (provisão) de custo distrato	(13.898)	(7.708)
Amortização de mais valia	(85)	(3.009)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	5
Manutenção/garantia	(6.060)	(8.737)
<b>Custo incorrido dos lotes vendidos:</b>		
Encargos financeiros	(415.208)	(314.556)
	-	190
	<b>(415.208)</b>	<b>(314.366)</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

**19. Custos e despesas por natureza--Continuação**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(reapresentado)				
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com vendas e marketing	-	-	(25.637)	(35.608)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(1.613)	(3.223)
	-	-	(27.250)	(38.831)
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(10.513)	(18.668)	(25.156)	(30.932)
Despesas com benefícios a empregados	(524)	(1.241)	(2.337)	(2.891)
Reversão (provisão) c/ participação nos resultados (Nota 17.5)	4.141	(1.962)	(5.121)	(4.645)
Despesa com plano de ações (Nota 15.5)	(1.680)	(2.554)	(1.680)	(2.555)
Despesas com serviços prestados	(2.654)	(2.888)	(8.090)	(9.482)
Despesas com informática	(6.014)	(5.552)	(6.621)	(8.211)
Depreciação e amortização	(519)	(978)	(1.454)	(2.089)
Outras	(441)	(15)	(1.834)	(2.793)
	(18.204)	(33.858)	(52.293)	(63.598)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(reapresentado)				
Reversão (provisão) para contingências (Nota 13.a)	(5)	(23)	(2.226)	(44.296)
Reversão para risco de crédito	-	-	(4.546)	7.887
Despesa c/ IPTU e Condomínio	-	-	(14.031)	(11.986)
Demais gastos com demandas judiciais	-	-	(11.999)	(3.349)
Outras despesas e receitas, líquidas	(2.845)	(497)	(2.384)	(31.570)
<b>Total</b>	<b>(2.850)</b>	<b>(520)</b>	<b>(35.186)</b>	<b>(83.314)</b>

**21. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(reapresentado)				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	25.453	16.987
Outras receitas	288	221	1.452	1.368
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>288</b>	<b>221</b>	<b>26.905</b>	<b>18.355</b>
Juros sobre captações	(74.034)	(183.225)	(79.511)	(202.215)
Despesas bancárias	(1.652)	(521)	(2.786)	(1.145)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	991	(4.478)	(4.783)	(11.565)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.f.i)	(42.828)	(123.357)	(42.828)	(123.357)
Outras (despesas) e reversões, descontos concedidos	(3.564)	(8.045)	(30.528)	(45.138)
<b>Outras despesas financeiras</b>	<b>(121.087)</b>	<b>(319.626)</b>	<b>(160.436)</b>	<b>(383.420)</b>
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(121.087)</b>	<b>(319.626)</b>	<b>(160.436)</b>	<b>(383.420)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(120.799)</b>	<b>(319.405)</b>	<b>(133.531)</b>	<b>(365.065)</b>

## Notas Explicativas

**Alphaville S.A.**

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

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

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

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o total do custo orçado para conclusão dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2024 totaliza R\$ 766.039, sendo R\$ 523.387 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 242.652 com as unidades em estoque (R\$ 1.198.567 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.890.600	1.797.017
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	996.085	727.066
Distratos - receitas estornadas	(31.633)	(93.222)
Total Líquido	<b>964.452</b>	<b>633.844</b>
<b>Receita de vendas apropriar (a-b)</b>	<b>926.148</b>	<b>1.163.173</b>
<b>(ii) Receita indenização por distrato</b>	<b>1.007</b>	<b>2.530</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>1.360</b>	<b>830</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (Passivo)</b>		
Ajustes em receitas apropriadas	3.010	2.544
Ajustes em contas a receber de clientes	1.772	1.088
Receita indenização por distratos	1.238	1.456
<b>Total</b>	<b>6.020</b>	<b>5.088</b>
<b>(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	1.099.572	1.028.408
Custo incorrido líquido:		
(b) Custos de construção incorridos	(588.239)	(410.619)
(c) Distratos – custos de construção	18.009	44.665
Total Líquido	<b>(570.230)</b>	<b>(365.954)</b>
<b>Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)</b>	<b>529.342</b>	<b>662.454</b>
<b>(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	320.819	602.768
(b) Custos de construção incorridos	(78.167)	(66.655)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (a+b)</b>	<b>242.652</b>	<b>536.113</b>

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

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

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

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

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Do montante de receita de vendas a apropriar, o valor de R\$ 425.550 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\$ 458.123.

**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						Controladora	
	31/12/2023	Pagamento juros	Pagamento principal	Conversão dívida em aumento de capital	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	Custo de transação	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9 e 10)	1.184.956	(9.428)	(97.289)	(537.409)	74.034	(101.094)	(4.691)	509.079
<b>Consolidado</b>								
Consolidado	Transações: que afetaram o caixa						Consolidado	
	31/12/2023	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Conversão dívida em aumento de capital	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	Custo de transação
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9 e 10)	1.197.119	132.508	(19.808)	(129.302)	(537.409)	86.201	(101.094)	(5.286)
								622.929

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
 31 de dezembro de 2024  
*(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	
	31/12/2024	31/12/2023
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	20.276	31.688
b) Risco de engenharia e responsabilidade civil	979.109	668.248
c) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores	200.000	200.000
d) Seguro performance bond (obra)	114.194	147.430
e) Execuções judiciais	4.500	5.306
f) Fiança locatícia	1.886	1.886
Seguros	<b>1.319.965</b>	<b>1.054.558</b>

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

**25. Apresentação de Informações por segmento**

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

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

**26. Evento subsequente**

Durante o período de exames das demonstrações financeiras da Companhia, que compreendem o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 até a data da emissão das demonstrações financeiras, a administração da Companhia não identificou e/ou tem conhecimento de eventos relevantes a serem divulgados como eventos subsequentes.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

### Base para opinião

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

### Ênfases

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.5.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.4, em decorrência da mudança de estratégia de alienação de determinados ativos pela Companhia em 2024, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

#### Principais assuntos de auditoria

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

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

#### Reconhecimento de receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da Obra ("POC")

Conforme mencionado na nota explicativa 18, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante consolidado de R\$678.829mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, conforme mencionado na nota explicativa 2.5.2, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo

em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Diretoria para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; (c) Inspeção das documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recálculo das atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) Avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) Inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, inspeção de contratos de venda de unidades de loteamento, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) Testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria e; (g) Revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

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

Instrumento financeiro mensurado a valor justo

Conforme descrito na Nota explicativa 7.f.i, a Companhia alienou integralmente a sua participação na investida AL Empreendimentos S.A. (“ALE”), a qual detém o controle de determinadas Sociedades com Propósito Específico - “SPEs”, com a expectativa de receber, o resultado a valor justo, descontado de eventuais aportes extraordinários a serem efetuados pela Companhia, decorrentes da realização de ativos e passivos oriundos das respectivas SPEs. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$1.080 mil referente ao passivo financeiro mensurado a valor justo apresentados na Controladora e Consolidado.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido complexidade na mensuração, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor justo desse instrumento financeiro, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de vendas e geração de caixa, além dos controles e expectativas de realização das contingências. Distorções na determinação do valor justo desse instrumento financeiro podem resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria, em base amostral, incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais processos e controles internos referente as informações e premissas usadas no cálculo do valor justo do instrumento financeiro; (b) revisão das conciliações de ativos e passivos que são base para a avaliação do valor justo do instrumento financeiro; (c) confronto dos saldos de caixa equivalentes de caixa e financiamentos apresentados nas SPEs com as posições financeiras na respectiva data-base; (d) confirmações com a Administração da ALE sobre a probabilidade de perda e valores prováveis de desembolso de caixa relacionadas aos processos judiciais; (e) envolvimento de especialistas para avaliação e revisão da metodologia e das premissas de taxa de desconto e do cálculo do valor justo do instrumento financeiro; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do instrumento financeiro mensurado a valor justo, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

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

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

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

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

### RELATÓRIO ANUAL CIRCUNSTANCIADO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO - Exercício 2024 -

#### 1. Sobre o Comitê de Auditoria

Foi instalado o Comitê de Auditoria Estatutário ("CAE" ou "Comitê") da Companhia conforme determinado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia em 28 de janeiro de 2021. Nessa mesma data, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o seu Regimento Interno e eleitos e empossados seus respectivos membros. O CAE é composto por 3 (três) membros para exercício de mandato de 5 (cinco) anos, dentre estes, visando o atendimento à legislação pertinente, um dos membros é membro independente do Conselho de Administração e há membro com experiência em contabilidade societária, nos termos da ICVM 509/11.

O CAE atualmente é composto por:

- i. Clóvis Antônio Pereira Pinto – Coordenador e Membro independente do Conselho de Administração.
- ii. Claudemir Jose Corvalan – Membro com reconhecida experiência em contabilidade societária conforme exigido pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Instrução CVM 308/99.
- iii. Marcio Álvaro Moreira Caruso.

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

#### 2. Conhecimentos financeiros e contábeis

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

#### 3. Alterações no Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário

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

#### 4. Resumo das atividades do período

No exercício de 2024 o CAE realizou 12 (doze) reuniões e todas contaram com o envio de Edital para unanimidade de seus membros e tiveram, aproximadamente, 3 (três) horas de duração e as pautas foram elaboradas pelo Coordenador e discutidas previamente com os demais membros.

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

#### 5. Conclusões e recomendações

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2024 e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhamos o processo preparação e de auditoria pelos auditores independentes e:

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

- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e o relatório sobre o exame de auditoria das demonstrações financeiras em 28 de março de 2025, sem ressalvas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria recomendou ao Conselho de Administração, no decorrer do exercício, a aprovação da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das Demonstrações Financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como o encaminhamento das demonstrações financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 para deliberação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 28 de março de 2025.

---

Clóvis Antônio Pereira Pinto  
Coordenador do CAE e Membro Independente do Conselho de Administração \_\_\_\_\_  
Claudemir Jose Corvalan  
Membro do CAE

---

Marcio Alvaro Moreira Caruso  
Membro do CAE

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 28 de março de 2025

Klausner Henrique Monteiro da Silva  
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canônico  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 28 de março de 2025

Klausner Henrique Monteiro da Silva

Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores