

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	67
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	70

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	195.330.061
Preferenciais	0
Total	195.330.061
Em Tesouraria	
Ordinárias	295
Preferenciais	0
Total	295

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	901.095	948.018
1.01	Ativo Circulante	639	1.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	109	249
1.01.03	Contas a Receber	234	35
1.01.03.01	Clientes	234	35
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	296	1.080
1.01.08.03	Outros	296	1.080
1.01.08.03.01	Outros ativos	296	1.080
1.02	Ativo Não Circulante	900.456	946.654
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	105.008	135.609
1.02.01.05	Estoques	7.964	7.964
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	7.964	7.964
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	73.675	74.981
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	73.675	74.981
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.369	52.664
1.02.01.10.03	Outros ativos	23.055	14.460
1.02.01.10.04	Contas a receber de alienação de investimentos	314	38.204
1.02.02	Investimentos	794.331	809.672
1.02.02.01	Participações Societárias	794.331	809.672
1.02.03	Imobilizado	441	438
1.02.04	Intangível	676	935

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	901.095	948.018
2.01	Passivo Circulante	421.017	771.025
2.01.02	Fornecedores	1.669	3.973
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	11.574	255.943
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	31.509
2.01.04.02	Debêntures	11.574	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	372.857	484.200
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	358.995	460.933
2.01.05.02	Outros	13.862	23.267
2.01.05.02.04	Salários, encargos sociais, impostos e participações	6.256	17.420
2.01.05.02.05	Outras obrigações	7.606	5.847
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	34.917	26.909
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	34.917	26.909
2.02	Passivo Não Circulante	550.869	959.497
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	486.330	929.013
2.02.01.02	Debêntures	486.330	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	64.539	30.484
2.02.02.02	Outros	64.539	30.484
2.02.02.02.04	Outras obrigações	64.539	30.484
2.03	Patrimônio Líquido	-70.791	-782.504
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.058.771	1.072.511
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.058.771	1.057.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.560.203	-3.615.802

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	44.989	73.767	-45.427	-252.014
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.698	-11.226	-6.910	-27.583
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-538	-832	-515	-177.069
3.04.05.02	Amortização de mais valia	-5	-68	-212	-1.085
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais	-533	-764	-303	-175.984
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.225	85.825	-38.002	-47.362
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.989	73.767	-45.427	-252.014
3.06	Resultado Financeiro	-41.858	6.815	-75.178	-170.516
3.06.01	Receitas Financeiras	59	59	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.917	6.756	-75.178	-170.516
3.06.02.01	Outras Despesas Financeiras	-37.692	-98.202	-75.178	-170.516
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-4.225	104.958	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.131	80.582	-120.605	-422.530
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.016	-24.983	0	0
3.08.01	Corrente	-3	-3	0	0
3.08.02	Diferido	1.019	-24.980	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.147	55.599	-120.605	-422.530
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.147	55.599	-120.605	-422.530
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,02	0,31	-4,84	-16,94
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,02	0,31	-4,74	-16,59

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	4.147	55.599	-120.605	-422.530
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.147	55.599	-120.605	-422.530

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-136.097	-28.289
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-27.915	-52.791
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	80.582	-422.530
6.01.01.02	Depreciação e amortização	402	855
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	68	1.085
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	54.839	140.899
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	-10.398	1.962
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	-85.825	47.362
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.260	1.916
6.01.01.15	Resultado na perda de investimento	0	175.660
6.01.01.16	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-104.958	0
6.01.01.17	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	36.115	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-108.182	24.502
6.01.02.01	Contas a receber	-199	-17
6.01.02.02	Lotes a comercializar	0	-7.964
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-7.811	-16.626
6.01.02.05	Fornecedores	-2.304	176
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	-1.459	2.288
6.01.02.07	Outras obrigações	2.448	-2.118
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-100.632	43.273
6.01.02.10	Contas a receber de alienação de investimentos	1.775	5.490
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	100.960	28.266
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-138	0
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-8.902	-19.733
6.02.05	Dividendos recebidos	110.000	47.999
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	34.997	-190
6.03.01	Aumento de capital	129.831	0
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	0	30.345
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-86.600	-19.371
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-8.234	-11.164
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-140	-213
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249	221
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	109	8

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-13.740	0	0	0	656.114
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	1.260	0	0	0	1.260
5.04.09	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.599	0	55.599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.599	0	55.599
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.058.771	0	-3.560.203	0	-70.791

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	1.916	0	0	0	181.699
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-422.530	0	-422.530
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-422.530	0	-422.530
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.056.873	0	-3.454.078	0	-636.418

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.676	-6.032
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.676	-6.032
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.676	-6.032
7.04	Retenções	-1.234	-177.924
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-402	-855
7.04.02	Outras	-832	-177.069
7.04.02.01	Demandas judiciais	0	-23
7.04.02.02	Amortização de ágio sobre investimento	-68	-1.085
7.04.02.03	Outras	-764	-301
7.04.02.04	Resultado na perda de investimento	0	-175.660
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.910	-183.956
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	85.884	-47.362
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.825	-47.362
7.06.02	Receitas Financeiras	59	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	77.974	-231.318
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	77.974	-231.318
7.08.01	Pessoal	4.148	20.696
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.983	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-6.756	170.516
7.08.03.01	Juros	-6.756	170.516
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.599	-422.530
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.599	-422.530

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.366.407	1.279.172
1.01	Ativo Circulante	511.197	405.030
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.257	3.390
1.01.02	Aplicações Financeiras	257.559	149.023
1.01.03	Contas a Receber	84.804	99.554
1.01.04	Estoques	122.154	93.343
1.01.04.01	Lotes a comercializar	122.154	93.343
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	43.423	59.720
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	11.454	23.998
1.01.08.03	Outros	31.969	35.722
1.01.08.03.04	Outros ativos	31.969	35.722
1.02	Ativo Não Circulante	855.210	874.142
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	323.339	339.803
1.02.01.04	Contas a Receber	80.308	70.858
1.02.01.05	Estoques	188.750	180.636
1.02.01.05.01	Lotes a comercializar	188.750	180.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54.281	88.309
1.02.01.10.05	Valores a receber de partes relacionadas	410	625
1.02.01.10.06	Outros ativos	53.557	49.480
1.02.01.10.07	Contas a receber de alienação de investimentos	314	38.204
1.02.02	Investimentos	23.706	25.232
1.02.02.01	Participações Societárias	23.706	25.232
1.02.03	Imobilizado	8.330	9.013
1.02.04	Intangível	499.835	500.094

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.366.407	1.279.172
2.01	Passivo Circulante	652.722	950.159
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	56.592	56.500
2.01.01.01	Obrigações Sociais	56.592	56.500
2.01.01.01.01	Salários, encargos sociais, impostos e participações	56.592	56.500
2.01.02	Fornecedores	69.916	48.360
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.263	268.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.689	43.672
2.01.04.02	Debêntures	11.574	224.434
2.01.05	Outras Obrigações	444.908	525.584
2.01.05.02	Outros	444.908	525.584
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	345.537	448.641
2.01.05.02.06	Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	19.304	21.872
2.01.05.02.07	Valores a pagar por partes relacionadas	7.290	7.507
2.01.05.02.08	Obrigações com cessões de direitos creditórios	17.122	16.747
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	55.655	30.817
2.01.06	Provisões	3.673	702
2.01.06.02	Outras Provisões	3.673	702
2.01.06.02.04	Provisão para demandas judiciais	3.673	702
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	46.370	50.907
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	46.370	50.907
2.02	Passivo Não Circulante	763.033	1.100.745
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	573.942	929.013
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	87.612	0
2.02.01.02	Debêntures	486.330	929.013
2.02.02	Outras Obrigações	156.703	119.980
2.02.02.02	Outros	156.703	119.980
2.02.02.02.04	Obrigações com cessões de direitos creditórios	17.880	21.995
2.02.02.02.05	Outras obrigações	135.130	97.985
2.02.02.02.07	Adiantamento de clientes	3.693	0
2.02.04	Provisões	32.388	51.752
2.02.04.02	Outras Provisões	32.388	51.752
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	32.388	51.752
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-49.348	-771.732
2.03.01	Capital Social Realizado	2.430.641	1.760.787
2.03.01.01	Capital Social	2.430.641	1.760.787
2.03.02	Reservas de Capital	1.058.771	1.072.511
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	15.000
2.03.02.07	Reservas de Capital	1.058.771	1.057.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.560.203	-3.615.802
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	21.443	10.772

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	190.369	444.014	122.358	303.131
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-116.471	-270.475	-79.276	-197.293
3.02.01	Desenvolvimento e venda de lotes	-116.471	-270.475	-79.276	-197.293
3.03	Resultado Bruto	73.898	173.539	43.082	105.838
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.986	-65.281	-85.039	-317.809
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.811	-19.589	-7.361	-23.026
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.319	-34.152	-19.962	-49.673
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.628	-9.557	-58.820	-247.145
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-484	-1.983	1.104	2.035
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	58.912	108.258	-41.957	-211.971
3.06	Resultado Financeiro	-40.961	4.390	-72.538	-195.822
3.06.01	Receitas Financeiras	7.722	20.022	4.138	13.608
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.683	-15.632	-76.676	-209.430
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-44.481	-120.590	-76.676	-209.430
3.06.02.02	Ajuste a valor justo debêntures	-4.202	104.958	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.951	112.648	-114.495	-407.793
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.316	-44.794	-5.545	-13.330
3.08.01	Corrente	-8.335	-19.814	-5.545	-13.330
3.08.02	Diferido	1.019	-24.980	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.635	67.854	-120.040	-421.123
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	10.635	67.854	-120.040	-421.123
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.147	55.599	-120.605	-422.530
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.488	12.255	565	1.407
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,02	0,31	-4,84	-16,94
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02.01	ON	0,02	0,31	-4,74	-16,59

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	10.635	67.854	-120.040	-421.123
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.635	67.854	-120.040	-421.123
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.147	55.599	-120.605	-422.530
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.488	12.255	565	1.407

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.030	18.197
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	90.487	-109.623
6.01.01.01	Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	112.648	-407.793
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.097	1.739
6.01.01.03	Amortização de ágio sobre investimentos	60	259
6.01.01.04	Ajuste a valor presente	2.277	-2.375
6.01.01.05	Juros e encargos não realizados, líquidos	42.317	130.391
6.01.01.06	Provisão (reversão) para risco de créditos e distratos	-291	-14.694
6.01.01.07	Provisão para garantia	2.639	4.671
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais e compromissos	-4.425	20.718
6.01.01.09	Provisão para perda na realização de estoques	0	-5
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros	-13.081	4.645
6.01.01.12	Provisão (reversão) gastos com escrituração	-499	-1.876
6.01.01.13	Resultado de equivalência patrimonial	1.983	-2.035
6.01.01.14	Despesa com plano de ações	1.260	1.916
6.01.01.15	Resultado na perda de investimento	92	176.558
6.01.01.17	Caixa gerado de atividades operacionais de operação disponível para venda	13.253	-21.742
6.01.01.18	Provisão perda ativo financeiro alienação de investimentos	36.115	0
6.01.01.19	Ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão	-104.958	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-120.517	127.820
6.01.02.01	Contas a receber	3.782	38.618
6.01.02.02	Lotes a comercializar	-37.393	-9.310
6.01.02.03	Demais contas a receber e outros	-324	-22.828
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-99.411	19.677
6.01.02.05	Fornecedores	21.556	16.628
6.01.02.06	Salários, encargos sociais, impostos e participações	8.905	-1.284
6.01.02.07	Outras obrigações	-12.370	89.665
6.01.02.08	Operações com partes relacionadas	-2	4.509
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.035	-13.345
6.01.02.11	Contas a receber de alienação de investimentos	1.775	5.490
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.841	37.785
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-149	-304
6.02.02	Aplicação em títulos e valores mobiliários	-652.436	-325.850
6.02.03	Resgate de títulos e valores mobiliários	563.201	366.151
6.02.04	Acréscimo de investimentos	-457	-126
6.02.05	Dividendos recebidos	0	2.065
6.02.06	Caixa líquido na venda de investimento	0	-4.151
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	119.738	-61.807
6.03.01	Aumento de capital	129.831	0
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	116.397	30.345
6.03.03	Pagamento de empréstimos e financiamentos – principal	-107.822	-32.980
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos – juros	-14.928	-12.142
6.03.06	Cessão de créditos recebíveis	-3.740	-47.030
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-133	-5.825

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.390	7.767
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.257	1.942

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-13.740	0	0	0	656.114	-1.584	654.530
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	-1.865	-1.865
5.04.08	Comissão de reestruturação	-15.000	0	0	0	0	-15.000	0	-15.000
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.260	0	0	0	1.260	0	1.260
5.04.10	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	194	194
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.599	0	55.599	12.255	67.854
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.599	0	55.599	12.255	67.854
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.430.641	1.058.771	0	-3.560.203	0	-70.791	21.443	-49.348

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	1.916	0	0	0	181.699	2.143	183.842
5.04.01	Aumentos de Capital	179.783	0	0	0	0	179.783	2.576	182.359
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.916	0	0	0	1.916	0	1.916
5.04.09	Adiant. p/ futuro aum. de capital	0	0	0	0	0	0	-433	-433
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-422.530	0	-422.530	1.407	-421.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-422.530	0	-422.530	1.407	-421.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.760.787	1.056.873	0	-3.454.078	0	-636.418	6.673	-629.745

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	462.237	314.707
7.01.02	Outras Receitas	462.237	314.707
7.01.02.01	Venda de lotes	456.852	296.503
7.01.02.02	Provisão para distratos	937	16.097
7.01.02.03	Prestação de serviços	4.448	2.107
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-305.269	-271.799
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.262	-15.438
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-2.943	-44.951
7.02.04	Outros	-290.064	-211.410
7.02.04.01	Custo de desenvolvimento e venda de lotes	-290.064	-211.410
7.03	Valor Adicionado Bruto	156.968	42.908
7.04	Retenções	-7.711	-203.933
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.097	-1.739
7.04.02	Outras	-6.614	-202.194
7.04.02.01	Demandas judiciais	4.425	-20.718
7.04.02.03	Outras	-11.039	-4.918
7.04.02.04	Resultado na perda de investimento	0	-176.558
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	149.257	-161.025
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.039	15.643
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.983	2.035
7.06.02	Receitas Financeiras	20.022	13.608
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.296	-145.382
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.296	-145.382
7.08.01	Pessoal	20.793	41.405
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	63.017	24.906
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.632	209.430
7.08.03.01	Juros	15.632	209.430
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	67.854	-421.123
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.599	-422.530
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.255	1.407

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2024, a companhia apresentou sólidos resultados operacionais, com expressivo crescimento da receita e lucro bruto, aliado a uma gestão diligente em relação a custos e despesas, reforçando seu compromisso com a busca contínua por eficiência operacional.

Com o olhar voltado especialmente para a gestão dos estoques, no 3T24 suas vendas brutas totalizaram R\$90 milhões %AVLL, apresentando um crescimento de 60% em comparação ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano, as vendas brutas de estoque somaram R\$ 277 milhões %AVLL, 54% superiores em relação ao 9M23. Como consequência, houve uma evolução de 5 pontos percentuais na VSO do trimestre (17% em 3T24 versus 12% em 3T23), e 10 pontos percentuais no acumulado do ano (38% em 9M24 versus 28% em 9M23). Vale destacar que as vendas totais sofreram uma redução de 13%, refletindo a ausência de lançamentos no período.

Experimentamos um crescimento expressivo da receita líquida, alcançando R\$ 190 milhões no 3T24, um aumento de 56% em relação ao 3T23, fruto da evolução do andamento de obras. O Lucro Bruto atingiu R\$ 76 milhões, contra R\$ 43 milhões no mesmo período de 2023. No acumulado do ano, a companhia registrou uma receita líquida de R\$ 444 milhões, 46% acima dos R\$ 303 milhões registrados nos primeiros nove meses de 2023, e um Lucro Bruto de R\$ 176 milhões, em comparação a R\$ 107 milhões em 9M23. A Margem Bruta, por sua vez, apresentou um aumento de 5p.p., alcançando 40% em comparação a 35% em 9M23.

Realizamos a entrega do empreendimento Terras Nova Esplanada, localizado no município de Votorantim, região metropolitana de Sorocaba no estado de São Paulo, que conta com 598 lotes e VGV de R\$ 70 milhões no %AVLL, distribuídos em 614 mil m².

Destacamos também a evolução do EBITDA da companhia que registrou R\$ 62 milhões no 3T24, versus R\$ 4 milhões apresentados no mesmo período de 2023, e um aumento de 77% quando comparado com 2T24, que por sua vez registrou R\$ 34 milhões. No acumulado de nove meses, o EBITDA foi de R\$ 112 milhões, em comparação a um resultado negativo de R\$ 164 milhões. Tal evolução reforça quão acertada se encontra nossa busca pela eficiência operacional, apresentando também uma redução de 49% em despesas administrativas versus 3T23, e uma diminuição de 31% no comparativo de 9M24 com 9M23.

Como consequência de todo esse desempenho operacional e financeiro, apresentamos um lucro líquido positivo pelo terceiro trimestre consecutivo, com R\$ 11 milhões versus um resultado negativo de R\$ 120 milhões no 3T23 e 116% maior que o trimestre anterior, que foi de R\$ 5 milhões.

A receita REF se manteve no patamar de R\$ 1 bilhão, com uma margem REF de 44% e um VGV em estoque de R\$ 565 milhões, garantindo uma receita potencial a ser reconhecida de R\$ 1,5 bilhão.

No final do trimestre, a posição de caixa da empresa se manteve sólida atingindo R\$ 261 milhões, 94% maior em relação ao mesmo período do ano passado, que foi de R\$ 135 milhões.

Comentário do Desempenho

A dívida líquida¹ fechou o trimestre em R\$ 281 milhões, apresentando redução significativa de 69% ao longo dos últimos nove meses quando comparado com o ano anterior, evidenciando nosso compromisso com a disciplina financeira e a melhoria contínua da estrutura de capital.

Dessa forma, ressalta-se o nosso compromisso com a adoção de uma postura cautelosa e diligente diante dos desafios que ainda estão por vir, vale destacar que continuamos trabalhando para evolução dos indicadores econômicos, financeiros e operacionais da companhia, com foco total em entregar os melhores resultados aos nossos acionistas.

Por fim, gostaríamos de agradecer 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 nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras no período de nove meses em 30 de setembro de 2024. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração

¹ Desconsidera securitizações de recebíveis de 4ª e 8ª emissão no valor de R\$ 63 milhões e ajuste a valor presente da debênture;

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias

30 de setembro 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 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 11 (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 Ulbrex Asset Management, foi estabelecido bloco de controle enquanto acionistas da Companhia.

b. Reestruturação operacional, financeira e de capital da Companhia

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

(i) Consolidação do novo modelo de negócios

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro 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******(i) Consolidação do novo modelo de negócios--Continuação***

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

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

(ii) Alienações de investimentos não estratégicos

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

Por fim, levando em consideração o objetivo e a intenção da Companhia em relação a alienação das SPEs remanescente, que engloba a subsidiária integral Cauaxi e suas controladas, aliado as propostas que vem recebendo, os ativos e passivos relacionados a determinados empreendimentos da Cauaxi foram reclassificados em suas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para ativo e passivo não circulante mantido para venda. Maiores informações sobre a conclusão da venda da ALE e suas controladas e dos planos e andamento do processo de venda da Cauaxi e suas controladas, estão descritos nas Notas Explicativas 7.f e 7.g.

(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;

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro 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 conversão de parte da dívida das debentures em capital social pela Ulbrex Special Situations Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (FIP Ulbrex);
- transferência da titularidade da dívida com o antigo acionista BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (Blackstone) para o Falcon Fundo Investimentos em Participações Multiestratégias (Falcon FIP) e Ulbrex Asset Management e, em ato seguinte, essa dívida foi convertida em capital social;
- 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, conseqüentemente, 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.

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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro 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**(iv) Situação financeira e posição de liquidez da Companhia – Continuidade operacional*

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia apurou um lucro líquido de R\$ 55.599 (prejuízo de R\$ 422.530 em 30 de setembro de 2023), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 3.560.203 (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\$ 141.525 (31 de dezembro de 2023 em R\$ 545.129), e patrimônio líquido negativo consolidado de R\$ 49.348 (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. Adicionalmente, o excesso do passivo circulante no consolidado é significativamente oriundo do 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.

2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas**2.1. Declaração de conformidade**

Em 13 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a divulgação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação****2.1. Declaração de conformidade--(continuação)**

diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as quais estão divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.alphaville.com.br).

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, desta forma, as informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, na Nota Explicativa 2.4. Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

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

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

As Informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras intermediárias da Alphaville S.A. e de suas controladas Alphaville Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("ADI") controladora das sociedades de propósito específico ("SPEs") dos empreendimentos lançados a partir de 2019 e, apresentado em linha específica do balanço patrimonial e da demonstração do resultado da sub *holding* ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Cauaxi") controladora das SPEs dos empreendimentos lançados até 2018, a qual encontra-se classificada como destinada a venda. 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)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***2. Apresentação das Informações financeiras intermediárias e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação****2.2. Base de elaboração—Continuação****a) Informações financeiras intermediárias consolidadas--Continuação**

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.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, as informações financeiras consolidadas incluem 100% das informações financeiras consolidadas das sub *holdings* Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“ADI”) e Alpha Casas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Alpha Casas”), classificando as operações da sub *holding* ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (“Cauaxi”) em linha específica, como destinada a venda.

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

3. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023, exceto pela adoção das alterações de normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024, as quais não causaram impactos materiais. Não houve a entrada em vigor de novas normas e a Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil ou interpretação que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro 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**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Bancos	109	249	3.257	3.390
	109	249	3.257	3.390

4.2. Aplicações financeiras

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	230.820	147.266
Créditos restritos (ii)	26.739	1.757
	257.559	149.023

- (i) Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), com liquidez diária, avaliados ao custo acrescido dos juros auferidos, de 97% a 100% (98% a 100% no exercício de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) 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 10). Também considera valores bloqueados temporariamente, relativos à repasses aos parceiros "terreneiros" (vide Nota 2.4.2 (ii) nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023), cuja expectativa de liberação ao Grupo é de até 45 dias.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão registradas ao custo amortizado, por meio do resultado que representam o valor conversível em caixa no momento de sua liquidação.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***5. Contas a receber e outros créditos****5.1 Contas a receber**

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de lotes	186.291	190.399
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(8.741)	(6.464)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(12.438)	(13.523)
	165.112	170.412
Circulante	84.804	99.554
Não circulante	80.308	70.858

As parcelas do circulante e não circulante têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas:		
Até 90 dias	3.897	3.639
De 91 até 180 dias	512	560
Acima de 180 dias	2.189	2.822
Total vencidas	6.598	7.021
A vencer:		
2024	26.722	102.203
2025	86.612	45.376
2026	39.433	19.706
2027	14.585	6.940
2028	4.920	3.387
2029	3.340	2.640
2030 em diante	4.081	3.126
Total a vencer	179.693	183.378
Total de vencidas e a vencer	186.291	190.399
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(8.741)	(6.464)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(12.438)	(13.523)
Total Geral	165.112	170.412

O saldo de contas a receber das unidades imobiliárias (lotes vendidos e ainda não concluídos) não está totalmente refletido nas Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Esse montante somado ao saldo não reconhecido (mencionado na Nota 24) e deduzido do adiantamento de clientes, totaliza-se um contas a receber no valor de R\$ 799.570.

Os valores recebidos de adiantamentos de clientes, superior ao montante de receita reconhecida no período são registrados como adiantamento de clientes (Nota 12).

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 20, uma vez que faz parte da operação da Companhia financiar seus clientes.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação**

Em 30 de setembro de 2024, o ajuste a valor presente reconhecido na rubrica "Venda de lotes – Receita operacional líquida – (Nota 20) foi de R\$ 2.277 (reversão de R\$ 2.375 em 30 de setembro de 2023). As contas a receber foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.4.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. A taxa praticada pelo Grupo foi uma média de 9,29% em 30 de setembro 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, que nesse ano apresentam uma melhora nos percentuais devido a venda de SPEs da sub *holding* ALE (Nota 7.e), classificação da sub *holding* Cauaxi como destinada a venda, além do incremento de vendas com alienação fiduciária:

Nas provisões para risco de crédito:

- a) "a vencer" 0,6% (0,4% em 31 de dezembro de 2023);
- b) "vencidos até 90 dias" 1% (0,7% em 31 de dezembro de 2023);
- c) "vencidos entre 91 e 180 dias" 0,9% (1,3% em 31 de dezembro de 2023);
- d) "vencidos entre 181 e 360 dias" 2,7% (13,4% em 31 de dezembro de 2023).

Nas provisões para distratos:

- a) "vencidos acima de 360 dias" 86,5% em 30 de setembro de 2024 (84,7% em 31 de dezembro de 2023)

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a movimentação líquida nas provisões para perdas esperadas em créditos está sumarizada a seguir:

	Consolidado	
	Provisão para distratos e risco de crédito (NE 5.1)	Reversão custo provisão de distrato (NE 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(244.842)	132.233
Adições	(25.662)	13.991
Reversões	72.920	(30.984)
Baixa SPE's vendidas	148.968	(90.721)
Baixa SPE's disponíveis para venda	35.093	(18.582)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(13.523)	5.937
Adições	(4.815)	2.071
Reversões	5.900	(2.539)
Saldo em 30 de setembro de 2024	(12.438)	5.469

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

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

5. Contas a receber e outros créditos--Continuação**5.1. Contas a receber--Continuação****5.1.1. 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	Consolidado	
	Ano início da operação	30/09/2024 31/12/2023
2016	33	121
2017	628	882
2019	2.032	1.721
2020	28.571	28.165
2022	3.738	7.853
Total de Créditos cedidos	35.002	38.742
Circulante	17.122	16.747
Não circulante	17.880	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 securitizador. 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 10).

5.2. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Crédito com parceiros nos empreendimentos (i)	-	-	28.968	34.035
Despesas e juros apropriar	-	-	6.077	6.282
Quotas de fundo de investimento imobiliário (ii)	23.034	13.779	23.034	13.779
Depósito judicial	21	682	283	777
Créditos de impostos (iii)	268	981	20.614	25.885
Outros créditos (iv)	28	98	6.550	4.444
	23.351	15.540	85.526	85.202
Circulante	296	1.080	31.969	35.722
Não circulante	23.055	14.460	53.557	49.480

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber e outros créditos—Continuação**5.2. Outros ativos--Continuação**

- (i) Valores a receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos, preponderantemente referente a adiantamentos a ser reembolsados após o lançamento dos respectivos empreendimentos, conforme contrato de parceria imobiliária.
- (ii) Quotas subordinadas do AUSA Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) sujeitas a risco de inadimplência dos recebíveis. Em 2023 a quota foi transferida da ex- controlada "ALE" para a Companhia.
- (iii) Tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação pelo lucro presumido.
- (iv) Refere-se a créditos diversos e adiantamentos a fornecedores.

6. Lotes a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos e projetos a desenvolver	7.964	7.964	137.634	120.245
Lotes em desenvolvimento	-	-	78.786	62.132
Lotes concluídos	-	-	9.932	6.514
Mais valia por investimento de coligadas (Nota 7.e)	-	-	79.083	79.151
Reversão custo provisão de distrato (Nota 5.1)	-	-	5.469	5.937
	7.964	7.964	310.904	273.979
Circulante	-	-	122.154	93.343
Não circulante - realizável a longo prazo	7.964	7.964	188.750	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 Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias

a) Participações societárias

	Participação no capital social-%		Controladora				Consolidado			
			Investimentos		Equivalência patrimonial		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	103.754	133.611	80.143	36.979	-	-	-	-
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	99.028	88.697	2.324	(64.684)	-	-	-	-
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	10.291	6.038	3.358	1.235	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	-	-	-	-	10.003	10.750	(604)	181
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	-	-	-	-	4.161	4.103	(37)	(59)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	-	-	-	-	4.267	4.242	25	(50)
Mais-valia na aquisição de empreendimentos. em SPES			937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização de mais-valia em empreendimentos em SPES			(356.633)	(356.565)	-	-	-	-	-	-
Mais valia por investimento em coligadas			-	-	-	-	3.016	3.016	-	-
Outros(as) - (i)			-	-	-	-	2.259	3.121	(1.367)	1.963
Total investimentos			794.331	809.672	85.825	(26.470)	23.706	25.232	(1.983)	2.035
Provisão para perda no investimento										
AL Empreendimentos S.A. ("ALE") (ii)	-	-	-	-	-	(20.892)	-	-	-	-
Total investimentos			-	-	-	(20.892)	-	-	-	-
			794.331	809.672	85.825	(47.362)	23.706	25.232	(1.983)	2.035

(i) Montante obtido da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 2.400.
(ii) Alienado em abril de 2023 (Nota 7.f), no qual participação era de XX. Em 31 de dezembro de 2023, a participação nesse projeto está zerada.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro 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

	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023
Investidas diretas/indiretas										
Alphaville Desenvolvimento Imob. Ltda.	100%	100%	615.554	424.034	511.800	290.423	103.754	133.611	80.143	36.979
ALP Cauaxi Empr. e Participações Ltda.	100%	100%	185.483	190.265	121.372	128.477	64.111	61.788	2.324	(64.685)
Alpha Casas Empreend. Imob. Ltda	100%	100%	12.936	8.083	2.645	2.045	10.291	6.038	3.358	1.235
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	28.158	30.232	3.151	3.716	25.007	26.516	(1.510)	(130)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr. Imob. Ltda	25%	25%	16.783	16.867	140	971	16.643	15896	(149)	(234)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	14.008	15.899	5.025	6.969	8.983	8.930	53	(11)
Total investimentos			872.922	685.380	644.133	432.601	228.789	252.779	84.219	(26.846)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
 Continuação
 30 de setembro 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**

	"ADI"		"Cauaxi"		"Alpha Casas"	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	971	88	32	820	1	-
Ativo circulante	13.631	4.264	799	1.088	2	1
Ativo não circulante	601.923	419.770	184.684	189.177	12.934	8.082
Passivo circulante	482.650	287.007	83.858	81.699	2.645	2.045
Passivo não circulante	29.150	3.416	37.514	46.778	-	-
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receita líquida	4.953	657	-	-	-	-
Despesas operacionais	(36.866)	(30.481)	2.242	(61.540)	-	(56)
Equivalência patrimonial	120.180	71.445	(1.088)	(3.150)	3.361	1.304
Depreciação e amortização	(418)	(384)	-	-	-	-
Resultado financeiro	(7.706)	(4.258)	1.170	5	(3)	(13)
Lucro (prejuízo) do período	80.143	36.979	2.324	(64.685)	3.358	1.235

d) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo anterior	809.672	(161.920)	25.232	23.836
Equivalência patrimonial	85.825	(43.608)	(1.983)	7.456
Aumento de capital e AFAC	894	18.429	-	-
Transferência de quotas	-	267.719	-	-
Transferência dívida e outros	-	751.426	-	-
Baixa de investimento "ALE"	-	15.410	-	-
Dividendos recebidos	(110.000)	(47.999)	-	(4.028)
Amortização/baixa da mais valia	(68)	(16.694)	-	3.800
Parcela investimento destinado a venda	8.008	22.432	-	-
Outros investimentos	-	4.477	457	(5.832)
Saldo final	794.331	809.672	23.706	25.232

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 a sub *holding* controlada "ADI" está classificado, nas demonstrações financeiras consolidadas, nos estoques e no intangível e para a sub *holding* controlada "Cauaxi" na rubrica de ativos de operações destinadas a venda.

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:

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**e) Aquisição da AL Empreendimentos S.A. ("ALE")--Continuação**

	30/09/2024			31/12/2023		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques dos ativos da sub holding ALE (*) – Nota 6	326.946	(247.863)	79.083	326.946	(247.795)	79.151
Mais valia por investimento em coligadas	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9.b	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - (**)	350.000	(350.000)	-	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente (**)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	391.322	-	(391.322)	391.322	-
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(356.633)	581.258	937.891	(356.565)	581.326

O quadro acima é utilizado para facilitar o entendimento da apropriação da mais valia decorrente da operação de *Business Combination*, ocorrida na Companhia em 2013, e seus efeitos nos saldos das informações financeiras.

(*) Amortização registrada na rubrica "Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes" na demonstração do resultado 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 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não foram identificadas evidências de perda do valor recuperável dos valores classificados nos estoques. 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 9.b).

f) Alienação da AL Empreendimentos S.A. (ALE) 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").

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro 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. (ALE) e controladas (36 SPEs) --Continuação

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 17.4.

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:

	Controladora
Contas a receber de alienação de investimentos em 5 de abril de 2023	132.237
Aportes líquidos	29.324
Provisão para perda	(123.357)
Contas a receber de alienação de investimentos em 31 de dezembro de 2023	38.204
Retorno líquido	(1.775)
Provisão para perda	(36.115)
Contas a receber de alienação de investimentos em 30 de setembro de 2024	314

A provisão para perda constituída, demonstrada na movimentação, está refletida no resultado financeiro da demonstração do resultado (Nota 23).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos em participações societárias--Continuação**g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda**

Como parte dos pilares estratégicos definidos pela Administração para que a Companhia possa concentrar seu foco nos novos lançamentos que estão dentro de um modelo de negócio mais eficiente e rentável, a Companhia segue com o processo de venda de ações de determinadas investidas.

Em 27 de julho de 2023, em Reunião de Conselho da Administração, a diretoria da Companhia obteve autorização para seguir com as auditorias necessárias referente propostas recebidas, sob a intermediação de assessores externos junto a investidores interessados, para alienação de 22 investidas que estão abaixo da controlada "Cauaxi".

Os ativos e passivos dessas SPEs foram reclassificados para a rubrica "Ativos e passivos destinados a venda" conforme abaixo:

i) Ativos e passivos reclassificados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Circulante				
Contas a receber	-	-	(2.586)	(19.629)
Provisão para distratos contas a receber	-	-	7.700	15.152
Lotes a comercializar	-	-	(23.649)	(27.726)
Demais contas a receber	-	-	(6.739)	(5.567)
Não circulante				
Contas a receber	-	-	(26.804)	(24.728)
Provisão para distratos contas a receber	-	-	21.557	19.941
Outros créditos	-	-	(2.314)	(3.165)
Investimentos em participações societárias	-	-	(466)	(123)
Passivo				
Circulante				
Fornecedores	-	-	(10.093)	(10.154)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	-	(6.050)	(6.698)
Repasse a efetuar a parceiros nos empreendimentos	-	-	(3.247)	(3.395)
Outras obrigações	-	-	(17.121)	(18.566)
Passivos sobre ativos destinados a venda	34.917	26.909	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	(1.206)	(627)
Não circulante				
Provisão para demandas judiciais	-	-	(7.931)	(10.660)
Outras obrigações	-	-	(722)	(807)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos em participações societárias--Continuação

g) Ativos mantidos para venda e resultado das operações destinadas a venda--Continuação

(*) Composição dos ativos de operações destinadas a venda no consolidado:

	30/09/2024	31/12/2023
Ativos reclassificados	33.301	45.845
Provisão para perda sobre as operações destinadas a venda	(21.847)	(21.847)
Ativos de operações destinadas a venda	11.454	23.998

ii) Resultado das operações destinadas a venda

	30/09/2024	30/09/2023
Demonstração do resultado		
Receita operacional líquida	(7.237)	(6.725)
Custo de desenvolvimento e venda de lotes	127	3.462
(Despesas) receitas operacionais		
Despesas com vendas	732	494
Despesas gerais e administrativas	114	41
Outras (despesas) receitas operacionais	5.910	(7.224)
Despesas financeiras	3.562	14.065
Receitas financeiras	(285)	(408)
Imposto de renda e contribuição social corrente	20	14
Resultado líquido das operações destinadas a venda	2.943	3.719

8. Imobilizado

A movimentação dos itens de imobilizado do período findo em 30 de setembro de 2024 está sumarizada a seguir:

Descrição	Controladora			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Custo				
Hardwares	477	149	(11)	615
Móveis e utensílios	4	-	-	4
Máquinas e equipamentos	73	-	-	73
Direito de uso de hardware	440	-	-	440
	994	149	(11)	1.132
Depreciação acumulada				
Hardwares	(78)	(109)	8	(179)
Móveis e utensílios	(4)	-	-	(4)
Máquinas e equipamentos	(34)	(34)	-	(68)
Direito de uso de hardware	(440)	-	-	(440)
Total da depreciação	(556)	(143)	8	(691)
Total imobilizado	438	6	(3)	441

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Imobilizado--Continuação

Descrição	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Custo				
Hardwares	516	149	(11)	654
Veículos	151	-	-	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	561	-	-	561
Móveis e utensílios	4	-	-	4
Máquinas e equipamentos	107	-	-	107
Direito de uso de imóvel	2.136	7	-	2.143
Direito de uso de hardware	441	-	-	441
Imóveis e Instalações	7.555	-	-	7.555
Terras e terrenos	20	-	-	20
	11.491	156	(11)	11.636
Depreciação acumulada				
Hardwares	(83)	(116)	10	(189)
Veículos	(151)	-	-	(151)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(96)	(84)	-	(180)
Móveis e utensílios	(4)	-	-	(4)
Máquinas e equipamentos	(35)	(39)	-	(74)
Direito de uso de imóvel	(528)	(321)	-	(849)
Direito de uso de hardware	(440)	-	-	(440)
Imóveis e Instalações	(1.141)	(278)	-	(1.419)
Total da depreciação	(2.478)	(838)	10	(3.306)
Total imobilizado	9.013	(682)	(1)	8.330

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Hardwares	5 anos	20
Veículos	5 anos	20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	5 anos	20
Móveis e utensílios	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Direito de uso de ativo	5 anos	20
Imóveis e Instalações	25 anos	4
Direito de uso de hardware	2 anos	50

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Intangível

A movimentação dos itens de intangível no período findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo 31 de dezembro de 2023, está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Software - (a)	676	935	676	935
Marca - (b)	-	-	420.000	420.000
Ágio por rentabilidade futura - (b)	-	-	79.159	79.159
Total	676	935	499.835	500.094

a) Software

As movimentações dos itens do Intangível no período findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão sumarizadas a seguir:

	31/12/2023	Adições (Baixas)	Amortização	30/09/2024
Controladora e Consolidado				
Software – Custo	1.357	-	-	1.357
Software - Amortização (i)	(422)	-	(259)	(681)
	935	-	(259)	676
	31/12/2022	Adições (Baixas)	Amortização	31/12/2023
Controladora e Consolidado				
Software – Custo	58.454	(57.098)	-	1.356
Software - Amortização (i)	(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\$ 196.688 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 422.129 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
NC 12	mar/24	CDI + 8,5%	-	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%	-	-	13.846	-
CRI 1 (ii)	mar/27	CDI + 4,5 %	-	-	25.002	-
CCB 16 (iii)	mar/27	SELIC + 7,96%	-	-	20.070	-
CRI 18 (iv)	jun/31	IPCA + 12%	-	-	29.800	-
CCBI 19 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	-	-	9.547	-
CCBI 20 (v)	jul/27	CDI + 6,00%	-	-	9.547	-
(-) Custo de transação			-	(3)	(511)	(3)
			-	31.509	107.301	43.672
Parcela circulante			-	31.509	19.689	43.672
Parcela não circulante			-	-	87.612	-

No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia efetuou pagamentos na Controladora no montante total de R\$ 32.389, sendo R\$ 30.345 referente ao principal e R\$ 2.044 referente a juros e, no Consolidado, efetuou pagamentos no montante de R\$ 60.305, sendo R\$ 51.567 referente ao principal e R\$ 8.738 referente aos juros.

- (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\$ 10.000, a segunda liberação em junho de 2024 no valor de R\$ 8.073 e a terceira liberação em setembro de 2024 no valor de R\$ 6.999, 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.

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (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.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	-	31.509	4.010	43.672
2025	-	-	20.874	-
2026	-	-	21.312	-
2027	-	-	31.381	-
2031	-	-	29.724	-
Total	-	31.509	107.301	43.672

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro 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	
				30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Primeira emissão – primeira série – Investidora (i)	59.126	CDI+3,00%	Janeiro de 2024	-	94.573	-	94.573
Primeira emissão – segunda 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	543.600	848.268	543.600	848.268
Quarta emissão	58.200	CDI+3,90%	Dezembro de 2024	5.254	18.147	5.254	18.147
Oitava Emissão	100.675	IPCA+7,50%	Julho de 2027	58.127	98.450	58.127	98.450
(-) Ajuste a valor justo – primeira emissão (ii)				(104.958)	-	(104.958)	-
(-) Custo de Transação				(4.119)	-	(4.119)	-
				497.904	1.153.447	497.904	1.153.447
Parcela circulante				11.574	224.434	11.574	224.434
Parcela não circulante				486.330	929.013	486.330	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 Ulbrex 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 Ulbrex FIP Multiestratégia (“Ulbrex Asset Management”), do Crédito Ulbrex, no valor total de R\$ 350.085. Juntamente com o processo de integralização de capital, a Companhia renegociou o prazo e obteve uma redução na taxa de juros das Debêntures de 1ª Emissão, passando a ter vencimento em até 10 anos, com carência de 3 anos para pagamento de juros e principal ao custo de CDI+2% ao ano. Devido essa renegociação, em atendimento ao Pronunciamento técnico - CPC 48, a dívida foi avaliada a valor justo, devido as significativas alterações (“extinguishment”), considerando o fluxo e a taxa atual versus as anteriores.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
 Continuação
 30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	6.540	224.434	6.540	224.434
2025	5.881	21.170	5.881	21.170
2026	15.059	44.499	15.059	44.499
2027 em diante	470.424	863.344	470.424	863.344
	497.904	1.153.447	497.904	1.153.447

No período findo em 30 de setembro de 2024, o Grupo efetuou os seguintes pagamentos:

	Controladora			Consolidado		
	Principal	Remuneração	Total de Amortização	Principal	Remuneração	Total de Amortização
Quarta emissão	12.801	1.484	14.285	12.801	1.484	14.285
Oitava emissão	43.454	4.706	48.160	43.454	4.706	48.160
	56.255	6.190	62.445	56.255	6.190	62.445

12. 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 24 (i) – Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas, não representando desembolso financeiro.

13. 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

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

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

As movimentações na provisão durante o período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sumarizadas a seguir:

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	142.747	1.744	4.684	149.175
Baixa provisão das vendas das SPE's	(102.501)	(1.464)	(4.125)	(108.090)
Baixa provisão disponível para venda	(27.838)	(560)	(137)	(28.535)
Baixa provisão SPE vendida	(9.375)	-	-	(9.375)
Complemento de provisão (Nota 22)	51.775	2.952	103	54.830
Pagamento ou realização de provisão	(5.280)	-	(271)	(5.551)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.528	2.672	254	52.454
Reversão de provisão (Nota 22)	(2.168)	(2.238)	(19)	(4.425)
Pagamento ou realização de provisão	(11.608)	(333)	(27)	(11.968)
Saldo em 30 de setembro de 2024	35.752	101	208	36.061
Parcela circulante	3.620	53	-	3.673
Parcela não circulante	32.132	48	208	32.388

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 30 de setembro de 2024, corresponde a R\$ 21 e R\$ 283 (R\$ 682 e R\$ 777 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e consolidado, respectivamente, devidamente registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante (Nota 5.2).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

14. 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 resumidos conforme abaixo:

	30/09/2024	31/12/2023
Processos cíveis	8.330	4.771
Processos tributários	4.645	18.378
Processos trabalhistas	424	323
Processos ambientais	-	12
	13.399	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, cujo saldos estão demonstrados na NE 16.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

15. Imposto de renda e contribuição social**a) Imposto de renda e contribuição social corrente**

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	3.131	80.582	(120.605)	(422.530)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	(1.065)	(27.398)	41.006	143.660
Resultado na venda de investimento	-	-	-	(59.725)
Plano de ações	(142)	(428)	(217)	(651)
Resultado com equivalência	16.397	29.181	(12.921)	(16.103)
Despesas não dedutíveis e outras	(100)	(1.511)	(68)	(369)
Créditos tributários não reconhecidos	(14.074)	(24.827)	(27.800)	(66.812)
Total	1.016	(24.983)	-	-
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(3)	(3)	-	-
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	1.019	(24.980)	-	-
Alíquota efetiva	-32,4%	31,0%	0,0%	0,0%

	Consolidado			
	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	17.951	112.648	(69.544)	(362.842)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	(6.103)	(38.300)	23.645	123.366
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(1.207)	(3.179)	(1.482)	(4.820)
Resultado na venda de investimento	-	-	-	(59.725)
Plano de ações	(142)	(428)	(217)	(651)
Resultado com equivalência	(164)	(674)	375	692
Despesas não dedutíveis e outras	(100)	(1.511)	(68)	(369)
Créditos tributários não reconhecidos	400	(702)	(27.798)	(71.823)
Total	(7.316)	(44.794)	(5.545)	(13.330)
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(8.335)	(19.814)	(5.545)	(13.330)
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	1.019	(24.980)	-	-
Alíquota efetiva	40,8%	39,8%	-8,0%	-3,7%

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores das empresas tributadas com base no lucro real devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização em um futuro próximo nessas empresas, uma vez que são *holdings* ou *sub-holdings*. As atividades imobiliárias são desenvolvidas em SPEs tributadas pelo lucro presumido ou pelo RET - Regime Especial de Tributação (patrimônio de afetação), conforme aplicável. O Imposto de renda diferido passivo foi reconhecido sobre o ajuste a valor justo das debêntures primeira emissão (Nota 11) e está líquido da compensação de 30% de prejuízo fiscal.

Os prejuízos fiscais acumulados das empresas de lucro real montam R\$ 522.837 (R\$ 407.967 em 2023).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

16. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Impostos de renda diferidos (Nota 15.a)	24.980	-	24.980	-
Impostos a pagar	8.196	7.503	48.424	44.156
Aquisição de participações societárias	22.696	22.981	22.915	23.362
Obrigações com investidores	-	-	16.083	20.677
Provisão para garantia	-	-	11.875	11.272
Distratos a pagar (i)	-	-	23.335	8.835
Arrendamento mercantil, líquido (ii)	-	44	1.486	2.008
Gastos com reestruturação da dívida (iii)	16.272	-	16.272	-
Provisão gastos com escrituração (iv)	-	-	2.280	2.779
Obrigações com compra de imóveis	-	-	3.160	3.733
Outras contas a pagar (v)	1	5.803	19.975	11.980
Total outras obrigações	72.145	36.331	190.785	128.802
Circulante	7.606	5.847	55.655	30.817
Não circulante	64.539	30.484	135.130	97.985

- (i) Refere-se a valores a devolver a clientes por contratos distratados efetivos a serem pagos em parcelas mensais fixas, conforme a característica de cada contrato e legislação específica.
- (ii) Refere-se ao contrato de aluguel reconhecido a valor presente descontado por uma taxa equivalente a 17,06%.
- (iii) Gastos referente operação de reestruturação de capital (NE.17.1), com vencimento em nov/28 e renegociação de dívida (NE 11), com vencimento em dez/26.
- (iv) Em determinadas vendas à clientes, o Grupo tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.
- (v) Refere-se, preponderantemente, a condenações e acordos a pagar. No período tivemos a conclusão de acordo em processo de obrigação de fazer que foi o principal responsável pela variação da conta. Vale destacar que os valores já estavam provisionados e apenas foram reclassificados para essa rubrica, sendo parte relevante da provisão estornada após negociação concluída.

17. Patrimônio líquido**17.1 Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 30 de setembro 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 Ulbrex FIP Multiestratégia ("Ulbrex Asset Management"), do crédito, no valor de R\$ 350.085;
- (ii) 37.464.897 Ações, mediante a capitalização, pelo Ulbrex Asset Management e pelo Falcon FIP Multiestratégia da totalidade do Crédito Primeira Emissão, no valor total de R\$ 187.324; e
- (iii) 29.476.382 Ações, mediante o exercício do direito de preferência por investidores (incluindo a subscrição do aporte em dinheiro de R\$ 15.000 realizado pelo Fundo Falcon em 22 de dezembro de 2023, classificado como adiantamento para futuro aumento de capital), no valor total de R\$ 147.382.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.1. Capital social--Continuação**

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 17.4, 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.

Composição final do capital social da Companhia

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

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

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

17.3 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.

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.4 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.

17.5 Reserva de lucros

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício, deduzido a reserva legal e os dividendos, poderá ser destinado para a formação de reserva de lucros, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou prejuízo, não cabendo a constituição de reservas no período findo em 30 de setembro de 2024.

17.6 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 30 de setembro 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 período 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 período.

17.7 Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal. Porém em face o prejuízo do exercício findo em 31 de

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

17. Patrimônio líquido--Continuação**17.7 Dividendos--Continuação**

dezembro de 2023, não há proposição de dividendos em 30 de setembro de 2024 pela controladora.

17.8 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*.

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).

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.8 Plano de ações diferidas--Continuação

O valor justo atribuído às ações diferidas é apropriado ao resultado à medida em que a Companhia recebe o benefício pelos serviços prestados pelos administradores e empregados, durante o período de aquisição do direito de exercício, em contrapartida ao patrimônio líquido. No período findo em 30 de setembro de 2024 foram apropriadas despesas no montante de R\$ 1.260 (R\$ 1.916 em 30 de setembro de 2023), na rubrica Despesas gerais e administrativas, Nota Explicativa 21.

Em 30 de setembro de 2024 a movimentação é a seguinte:

	Número de Ações
Em 31 de dezembro de 2023	253.342
Canceladas	(33.177)
Em 30 de setembro de 2024	220.165

17.9. Lucro (prejuízo) por ação

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

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos controladores	55.599	(422.530)
Média ponderada de ações ordinárias	176.805.894	24.941.246
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	231.224	-
Total das ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	177.037.118	24.941.246
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação	0,31	(16,94)
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação	0,31	(16,59)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

18. 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 30 de setembro 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 10. 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 Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

18. 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.

	Consolidado				
Em 30 de setembro de 2024	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(3.827)	(42.334)	(31.416)	(29.724)	(107.301)
Debêntures (Nota 11)	(10.938)	(93.650)	(102.648)	(290.668)	(497.904)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(16.713)	(14.882)	(2.674)	(733)	(35.002)
Fornecedores	(69.916)	-	-	-	(69.916)
Efeito líquido	(101.394)	(150.866)	(136.738)	(321.125)	(710.123)
Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(43.672)	-	-	-	(43.672)
Debêntures (Nota 11)	(224.434)	(65.669)	(199.983)	(663.361)	(1.153.447)
Obrigações com cessões de créditos (Nota 5.1.1)	(16.747)	(16.752)	(4.073)	(1.170)	(38.742)
Fornecedores	(48.360)	-	-	-	(48.360)
Efeito líquido	(333.213)	(82.421)	(204.056)	(664.531)	(1.284.221)

Conforme mencionado na Nota 11, houve significativa redução do valor das debêntures, através de capitalização de parcela significativa das mesmas, bem como renegociação de seus prazos de vencimento. Adicionalmente, ocorreu aporte adicional de recursos em equivalentes de caixa por determinados acionistas da Companhia, reduzindo significativamente o risco de liquidez da Companhia na data de emissão das Informações financeiras intermediárias em relação àquela apresentada na data-base das Informações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

(iv) Hierarquia de valor justo

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

(a) Considerações sobre riscos—Continuação

(iv) Hierarquia de valor justo--Continuação

Informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Em 30 de setembro de 2024	Consolidado		
	Hierarquia de valor justo		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	3.257	-
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	257.559	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	23.034	-
Contas a receber de alienação de investimentos	-	314	-

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)	-	149.023	-
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	-	13.779	-
Contas a receber de alienação de investimentos		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.

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:

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

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

b) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Cálculo do valor justo--Continuação

	30/09/2024		Consolidado 31/12/2023		30/09/2024	31/12/2023
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Tipo de Mensuração	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	3.257	3.257	3.390	3.390	"VJR"	"VJR"
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	257.559	257.559	149.023	149.023	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Quotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.2)	23.034	23.034	13.779	13.779	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber (Nota 5.1)	165.112	165.112	170.412	170.412	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Contas a receber de alienação de investimentos	314	314	38.204	38.204	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Passivo financeiro						
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	107.301	119.570	43.672	31.269	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures (Nota 11)	497.904	643.997	1.153.447	1.153.447	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	69.916	69.916	48.360	48.360	Custo Amortizado	Custo Amortizado

c) Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro 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 11).

(i) Risco de mercado

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

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

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

c) Risco de aceleração de dívida--Continuação

(i) Risco de mercado--Continuação

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.

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

(ii) Gestão do capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	107.301	31.509	107.301	43.672
Debêntures (Nota 11)	497.904	1.153.447	497.904	1.153.447
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(109)	(249)	(260.816)	(152.413)
Dívida líquida do caixa	605.096	1.184.707	344.389	1.044.706
Patrimônio líquido	(70.791)	(782.504)	(49.348)	(771.732)

d) Análise de sensibilidade

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o Grupo possui os seguintes instrumentos financeiros:

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2024

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

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

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,50% e IPCA a 4,42%, de um ano (CDI à 12,97% e IPCA 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.

Em 30 de setembro de 2024			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	257.559	27.044	12.237	6.118	(6.118)	(12.237)
Empréstimos e financiamentos	(77.500)	(8.137)	(3.682)	(1.841)	1.841	3.682
Debêntures	(439.777)	(46.177)	(20.894)	(10.447)	10.447	20.894
Efeito líquido da variação do CDI	(259.718)	(27.270)	(12.339)	(6.170)	6.170	12.339
Contas a receber	186.291	8.243	3.947	1.973	(1.973)	(3.947)
Contas a receber de alienação de investimentos	314	14	7	3	(3)	(7)
Empréstimos e financiamentos	(29.801)	(1.319)	(631)	(316)	316	631
Debêntures	(58.127)	(2.572)	(1.231)	(616)	616	1.231
Efeito líquido da variação do IPCA	98.677	4.366	2.092	1.044	(1.044)	(2.092)

Em 31 de dezembro de 2023			Cenários			
Operação	Valor contábil	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV 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	190.399	8.799	4.205	2.102	(2.102)	(4.205)
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	130.153	6.015	2.875	1.437	(1.437)	(2.875)

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas**19.1 Saldos com partes relacionadas**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Valores a receber de partes relacionadas (a)	73.675	74.981	410	625
	73.675	74.981	410	625
Circulante	73.675	74.981	410	625
Passivo				
Conta corrente com SPEs (a)	358.995	460.933	7.290	7.507
	358.995	460.933	7.290	7.507
Circulante	358.995	460.933	7.290	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.

19.2 Outras partes relacionadas**a) Venda de unidades imobiliárias - lotes para pessoas chaves e administradores**

Não ocorreram vendas a pessoas chaves e administradores no período.

19.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das empresas controladas e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo 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\$ 794.339 em 30 de setembro 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 Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas--Continuação**19.4 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 do Grupo 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).

19.5 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 30 de setembro de 2024 houve reversão no valor de R\$ 5.576 na controladora e R\$ 2.247 no consolidado.

20. Receita

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita apropriada de lotes vendidos	196.683	459.129	129.366	294.128
Prestação de serviços	1.086	4.448	1.196	2.107
Reversão da provisão para distratos	380	937	(2.155)	16.097
Ajuste a valor presente	36	(2.277)	(1.029)	2.375
Deduções da receita	(7.816)	(18.223)	(5.020)	(11.576)
Receita	190.369	444.014	122.358	303.131

21. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Custo de incorrido nos lotes vendidos	(106.785)	(249.061)	(76.797)	(177.205)
Custo de serviços	(280)	(963)	(264)	(801)
Custo indiretos e outros	(5.265)	(14.507)	(2.063)	(7.866)
Custo financeiro	(2.213)	(2.769)	-	-
Reversão (provisão) de custo distrato	(436)	(468)	1.555	(5.949)
Amortização de mais valia	(5)	(68)	(212)	(1.085)
Reversão (provisão) para perda na realização de estoques	-	-	-	5
Manutenção/garantia	(1.487)	(2.639)	(1.477)	(4.671)
Custo incorrido dos lotes vendidos:	(116.471)	(270.475)	(79.258)	(197.572)
Encargos financeiros	-	-	(18)	279
	(116.471)	(270.475)	(79.276)	(197.293)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Custos e despesas por natureza--Continuação

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas com vendas:								
Despesas com vendas e marketing	-	-	-	-	(7.035)	(18.645)	(6.881)	(22.297)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	-	(776)	(944)	(480)	(729)
	-	-	-	-	(7.811)	(19.589)	(7.361)	(23.026)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(2.266)	(8.074)	(1.405)	(15.764)	(5.797)	(19.936)	(8.281)	(23.790)
Despesas com benefícios a empregados	(173)	(390)	(279)	(1.054)	187	(1.844)	(703)	(2.145)
Reversão da provisão c/ participação nos resultados (Nota 19.5)	1.849	5.576	(1.962)	(1.962)	(855)	2.247	(4.645)	(4.645)
Despesa com plano de ações (Nota 17.8)	(420)	(1.260)	(640)	(1.916)	(420)	(1.260)	(640)	(1.916)
Despesas com serviços prestados	(650)	(2.526)	(740)	(2.074)	(1.565)	(6.193)	(2.312)	(7.227)
Despesas com informática	(905)	(4.150)	(2.097)	(3.202)	(1.288)	(4.658)	(2.723)	(6.123)
Depreciação e amortização	(133)	(402)	(338)	(855)	(365)	(1.097)	(561)	(1.739)
Outras	-	-	551	(756)	(216)	(1.411)	(97)	(2.088)
	(2.698)	(11.226)	(6.910)	(27.583)	(10.319)	(34.152)	(19.962)	(49.673)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Outras (despesas) receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Reversão (provisão) para contingências (Nota 14.a)	-	-	(2)	(23)	10.040	4.425	(14.137)	(20.718)
Reversão para risco de crédito	-	-	-	-	(1.007)	(178)	(140)	4.546
Resultado na venda participação societária (Nota 7.f)	-	-	-	(175.660)	-	-	-	(176.558)
Remensuração do grupo de ativos e passivos mantidos para venda (Nota 7.g)	-	-	-	-	235	(2.943)	(44.951)	(44.951)
Outras despesas e receitas, líquidas	(533)	(764)	(301)	(301)	(5.640)	(10.861)	408	(9.464)
	(533)	(764)	(303)	(175.984)	3.628	(9.557)	(58.820)	(247.145)

23. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Rendimento de aplicações financeiras	59	59	-	-	7.414	19.301	4.039	12.783
Outras receitas	-	-	-	-	308	721	99	825
Total receitas financeiras	59	59	-	-	7.722	20.022	4.138	13.608
Juros sobre captações	(19.133)	(54.839)	(49.028)	(140.937)	(20.645)	(58.849)	(49.026)	(157.640)
Despesas bancárias	(449)	(1.232)	(50)	(103)	(530)	(1.844)	(93)	(624)
Descontos e/ou juros sobre cessão de direitos creditórios	1.797	(3.120)	4	(1.423)	640	(6.633)	1.527	(8.460)
Provisão para perda sobre ativo financeiro da alienação de investimentos (Nota 7.f.i)	(19.465)	(36.115)	(24.330)	(24.330)	(19.465)	(36.115)	(24.330)	(24.330)
Outras despesas, juros e descontos concedidos	(442)	(2.896)	(1.774)	(3.723)	(4.481)	(17.149)	(4.754)	(18.376)
Outras despesas financeiras	(37.692)	(98.202)	(75.178)	(170.516)	(44.481)	(120.590)	(76.676)	(209.430)
Total despesas financeiras	(37.692)	(98.202)	(75.178)	(170.516)	(44.481)	(120.590)	(76.676)	(209.430)
Resultado financeiro líquido	(37.633)	(98.143)	(75.178)	(170.516)	(36.759)	(100.568)	(72.538)	(195.822)

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Compromissos dos empreendimentos em construção

O Grupo 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 30 de setembro de 2024 totaliza R\$ 775.354, sendo R\$ 542.503 relacionado com as unidades vendidas e R\$ 232.851 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 Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil é feito de forma proporcional aos custos incorridos (PoC – *Percentage of Completion*).

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.743.053	1.797.017
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	804.506	727.066
Distratos - receitas estornadas	(23.962)	(93.222)
Total Líquido	780.544	633.844
Receita de vendas apropriar (a-b)	962.509	1.163.173
(ii) Receita indenização por distrato	937	2.530
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	933	830
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	2.647	2.544
Ajustes em contas a receber de clientes	1.364	1.088
Receita indenização por distratos	1.283	1.456
Total	5.294	5.088
(v) Custos orçados a apropriar de lotes vendidos		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	987.385	1.028.408
Custo incorrido líquido:	-	-
(b) Custos de construção incorridos	(458.209)	(410.619)
(c) Distratos – custos de construção	13.327	44.665
Total Líquido	(444.882)	(365.953)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b+c)	542.503	662.454
(vi) Custo orçado a apropriar de lotes em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado dos lotes	308.841	602.768
(b) Custos de construção incorridos	(75.990)	(66.655)
Custo orçado a incorrer das unidades em estoques (a+b)	232.851	536.113

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

Notas Explicativas

Alphaville S.A.

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações e compromissos dos empreendimentos em construção--
Continuação

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Do montante de receita de vendas a apropriar, o valor de R\$ 378.263 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\$ 472.607.

25. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

Controladora	Transações:		que afetaram o caixa				que não afetaram o caixa			Controladora
	31/12/2023	Pagamento juros	Pagamento principal	Conversão dívida em aumento de capital	Juros	(-) Ajuste a valor presente – primeira emissão	Custo de transação		30/09/2024	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.184.956	(8.234)	(86.600)	(537.409)	54.839	(104.958)	(4.690)		497.904	

Consolidado	Transações:		que afetaram o caixa				que não 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		30/09/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.197.119	116.357	(14.928)	(107.822)	(537.409)	61.474	(104.958)	(4.628)		605.205

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

Notas Explicativas**Alphaville S.A.**

Notas explicativas às Informações financeiras intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2024

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

26. Seguros

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

Modalidade	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	26.405	31.688
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	1.040.670	668.248
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	200.000	200.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	160.902	147.430
e) Execuções judiciais	4.500	5.306
f) Fiança Locatícia	1.886	1.886
Seguros	1.434.363	1.054.558

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

27. 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.

28. Eventos subsequentes

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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Alphaville S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Alphaville S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Klausner Henrique Monteiro da Silva Diretor
Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Klausner Henrique Monteiro da Silva
Diretor Presidente

Eduardo Ramos Canonico
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores