

Patrimar Engenharia S.A

Informações Trimestrais – ITR
30 de setembro de 2025





Índice

Relatório do auditor sobre a revisão de informações trimestrais	3
Informações Trimestrais – ITR	
Balanço patrimonial	5
Demonstrações do resultado.....	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Demonstrações do valor adicionado	10
Notas explicativas as informações contábeis intermediárias	11

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas e Administradores da
Patrimar Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 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, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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 CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 10 de novembro de 2025

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O



Balanco patrimonial em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	18.613	34.210	242.382	302.281
Títulos de valores mobiliários	7	51.020	437	93.568	135.801
Contas a receber de clientes	8	16.099	1.486	889.208	523.613
Imóveis a comercializar	9	290	101	815.208	553.337
Tributos a recuperar		8.109	7.667	32.900	28.027
Despesas antecipadas	10	5.796	5.258	42.187	45.548
Outras contas a receber		566	352	22.279	14.569
Total do ativo circulante		100.493	49.511	2.137.732	1.603.176
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	3.674	3.203	3.674	3.203
Contas a receber de clientes	8	5.970	18.864	529.062	664.073
Imóveis a comercializar	9	16.331	23.090	56.441	101.033
Depósitos judiciais	21	67	126	3.371	773
Partes relacionadas	11	453.622	396.467	107.113	85.839
Impostos diferidos ativos		-	-	1.268	1.825
Instrumentos financeiros	5	-	213	-	213
Total do ativo realizável a longo prazo		479.664	441.963	700.929	856.959
Investimentos	12	789.877	648.273	37.653	32.569
Imobilizado	13	16.519	17.365	61.549	50.700
Intangível	14	14.614	11.319	14.614	11.319
Direito de uso de arrendamento	16	12.040	13.592	13.025	14.982
Total do ativo não circulante		1.312.714	1.132.512	827.770	966.529
Total do ativo		1.413.207	1.182.023	2.965.502	2.569.705
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	37.291	10.218	520.165	265.431
Arrendamentos	16	3.965	3.223	4.335	3.714
Fornecedores	17	6.483	7.236	110.640	109.507
Salários e encargos sociais		12.513	10.464	26.638	20.632
Obrigações tributárias	18	815	1.016	6.250	6.726
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	36.546	33.210
Dividendos a pagar	23(c)	-	7.572	-	7.572
Adiantamentos de clientes	20	55	55	235.248	256.005
Provisão para manutenção de imóveis	22	291	93	665	2.005
Tributos diferidos	18	349	305	35.736	22.531
Outras contas a pagar		44	86	5.168	2.754
Total do passivo circulante		61.806	40.268	981.391	730.087
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	665.596	587.713	989.604	962.969
Arrendamentos	16	7.622	10.144	8.172	11.136
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	88.697	87.889
Adiantamentos de clientes	20	-	-	183.888	124.647
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.740	1.598	5.184	4.462
Provisão para manutenção de imóveis	22	1.801	6.291	35.670	28.901
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	-	24.797	27.856
Partes relacionadas	11	199.197	104.279	25.317	17.083
Provisão para passivo a descoberto	12	10.556	11.481	10.952	9.563
Instrumentos financeiros	5	703	-	703	-
Total do passivo não circulante		887.215	721.506	1.372.984	1.274.506
Total do passivo		949.021	761.774	2.354.375	2.004.593
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		150.118	150.818	150.118	150.818
Lucros acumulados		44.637	-	44.637	-
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		464.186	420.249	464.186	420.249
Participação dos não controladores		-	-	146.941	144.863
Total do patrimônio líquido		464.186	420.249	611.127	565.112
Total do passivo e patrimônio líquido		1.413.207	1.182.023	2.965.502	2.569.705

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



Demonstrações do resultado

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Controladora				Consolidado			
		2025		2024		2025		2024	
		3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receita operacional líquida	25	500	1.600	467	1.476	331.002	1.095.822	359.393	1.118.585
Custo dos imóveis vendidos	26	-	-	(16)	(302)	(248.890)	(849.778)	(265.730)	(895.501)
Lucro bruto		500	1.600	451	1.174	82.112	246.044	93.663	223.084
Receitas (despesas) operacionais									
Gerais e administrativas	26	(6.770)	(17.485)	(8.142)	(23.483)	(27.541)	(74.164)	(23.301)	(64.223)
Com vendas	26	(2.632)	(7.482)	(2.172)	(7.169)	(27.711)	(82.377)	(28.717)	(83.349)
Resultado da equivalência patrimonial	12	44.954	142.343	46.031	115.834	(1.495)	2.362	(2.029)	5.944
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.605)	881	(824)	5.594	1.453	9.121	(3.561)	4.497
Lucro operacional		34.447	119.857	35.344	91.950	26.818	100.986	36.055	85.953
Receitas financeiras	28	639	2.677	3.428	9.044	17.258	46.470	12.392	39.752
Despesas financeiras	28	(30.142)	(77.897)	(20.672)	(55.710)	(30.738)	(79.796)	(21.271)	(57.268)
Resultado financeiro		(29.503)	(75.220)	(17.244)	(46.666)	(13.480)	(33.326)	(8.879)	(17.516)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.944	44.637	18.100	45.284	13.338	67.660	27.176	68.437
Imposto de renda e contribuição social	29	-	-	-	-	(6.866)	(20.916)	(5.215)	(23.070)
Lucro líquido do período		4.944	44.637	18.100	45.284	6.472	46.744	21.961	45.367
Atribuível a:									
Acionistas da Companhia		4.944	44.637	18.100	45.284				
Participação de não controladores		1.528	2.107	3.861	83				
		6.472	46.744	21.961	45.367				
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,08824	0,79672	0,32306	0,80827				
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,08824	0,79672	0,32306	0,80827				

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



Demonstrações do resultado abrangente
Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
 Em milhares de reais

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Lucro líquido do período	4.944	44.637	18.100	45.284
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	4.944	44.637	18.100	45.284

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Lucro líquido do período	6.472	46.744	21.961	45.367
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	6.472	46.744	21.961	45.367

Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	4.944	44.637	18.100	45.284
Participação dos não controladores	1.528	2.107	3.861	83
	6.472	46.744	21.961	45.367

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido		
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	269.172	259	10.997	132.061	-	412.489	159.001	571.490
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	818	818
Lucro líquido do período	-	-	-	-	45.284	45.284	83	45.367
Dividendos pagos	-	-	-	(16.551)	-	(16.551)	(18.250)	(34.801)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	269.172	259	10.997	115.510	45.284	441.222	141.652	582.874
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	269.172	259	12.591	138.227	-	420.249	144.863	565.112
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	44.637	44.637	2.107	46.744
Distribuição extraordinária de dividendos	-	-	-	(700)	-	(700)	-	(700)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	269.172	259	12.591	137.527	44.637	464.186	146.941	611.127

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	30/09/24	30/09/25	30/09/24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	44.637	45.284	46.744	45.367
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	6.873	1.882	24.656	17.123
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(4.145)	20.833
Resultado de equivalência patrimonial	(142.343)	(115.834)	(2.362)	(5.944)
Provisão para manutenção de imóveis	(1.138)	1.349	10.099	11.793
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	142	26	4.595	3.023
Provisão para distratos	-	-	(574)	(1.014)
Provisão devedores duvidosos	-	-	4.614	(2.718)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamento	75.519	51.664	136.220	73.006
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	1	4.319	12.026
Baixa na venda de ativo imobilizado e arrendamento	-	353	16	5.056
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(7)	(3.640)	(8.717)	(12.766)
Valor justo de instrumento financeiro	916	-	916	-
	(15.401)	(18.915)	216.381	165.785
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(1.719)	(1.904)	(230.479)	(406.633)
Imóveis a comercializar	6.570	(14.177)	(217.279)	(76.089)
Tributos a recuperar	(442)	(1.565)	(4.316)	(6.073)
Outros ativos	(693)	6.988	(6.947)	(10.524)
Fornecedores	(753)	2.536	1.133	(6.189)
Salários e encargos sociais	2.049	1.168	6.006	4.106
Obrigações tributárias	(157)	(262)	21.948	14.375
Obrigações por compra de imóveis	-	-	4.144	46.434
Adiantamentos de clientes	-	-	38.484	196
Outros passivos	(42)	19.357	2.414	15.342
Valores pagos de manutenção de imóveis	(3.154)	(2.490)	(4.670)	(5.934)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-	(1.313)	(3.873)	(8.404)
	1.659	8.338	(393.435)	(439.393)
Juros pagos	(45.563)	(61.882)	(94.036)	(82.097)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	1	(16.597)	(11.044)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(59.305)	(72.458)	(287.687)	(366.749)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	(50.576)	20.110	50.950	78.091
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(471)	(207)	(471)	(207)
Adiantamentos a empresas ligadas	37.763	(23.221)	(13.040)	(58.825)
Aportes (retorno) de investimentos	(186)	14.375	(1.333)	(847)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.540)	(19.101)	(35.629)	(35.626)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos	(20.010)	(8.044)	477	(17.414)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	75.000	191.524	401.992	402.787
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamentos	(3.010)	(63.896)	(166.380)	(127.150)
Dividendos pagos	(8.272)	(16.551)	(8.272)	(16.551)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(29)	(17.432)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	63.718	111.077	227.311	241.654
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(15.597)	30.575	(59.899)	(142.509)
MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	34.210	35.735	302.281	425.150
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	18.613	66.310	242.382	282.641
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(15.597)	30.575	(59.899)	(142.509)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



Demonstrações do valor adicionado
Períodos findos em 30 setembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	30/09/24	30/09/25	30/09/24
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.624	1.911	1.119.764	1.145.400
Perdas para risco de crédito	-	-	(4.614)	(2.719)
	1.624	1.911	1.115.150	1.142.681
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(33)	(302)	(773.503)	(838.676)
Energia, serviços de terceiros e outros	32.802	21.561	(148.520)	(139.571)
	32.769	21.259	(922.023)	(978.247)
Valor adicionado bruto	34.393	23.170	193.127	164.434
Retenções:				
Depreciação e amortização	(6.873)	(1.882)	(24.656)	(17.123)
Valor adicionado líquido produzido	27.520	21.288	168.471	147.311
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	142.343	115.834	2.362	5.944
Receitas financeiras	2.677	9.044	46.470	39.752
	145.020	124.878	48.832	45.696
Valor adicionado total a distribuir	172.540	146.166	217.303	193.007
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	28.011	24.727	30.187	26.604
Encargos	10.059	8.880	10.552	9.300
Benefícios	11.773	10.392	9.388	8.273
	49.843	43.999	50.127	44.177
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	-	198	40.216	44.215
Municipais	163	975	420	1.980
	163	1.173	40.636	46.195
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	77.897	55.710	79.796	57.268
	77.897	55.710	79.796	57.268
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	44.637	45.284	44.637	45.284
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	2.107	83
	44.637	45.284	46.744	45.367
Valor adicionado distribuído	172.540	146.166	217.303	193.007

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Companhia, fundada em 1963, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e programas sociais como Minha Casa Minha Vida e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

A Companhia e sua controlada Novolar desenvolvem atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil.

A Companhia e suas controladas são denominadas, em conjunto, de “Grupo”. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

2 Apresentação das Informações trimestrais - ITR

2.1. Base de preparação

As informações trimestrais consolidadas e individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board – IASB*, identificadas como Controladora e Consolidado.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações trimestrais – ITR.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, emitidas em 13 de março de 2025.

2.2. Autorização para emissão das Informações trimestrais – ITR

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 10 de novembro de 2025.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.3. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado. O instrumento de gestão de risco do Grupo concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela Administração. Essas políticas são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

(a) Riscos de crédito

O risco de crédito refere-se à possibilidade de o Grupo incorrer em perdas devido à inadimplência de clientes ou contrapartes em instrumentos financeiros, bem como à exposição a depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites individuais de risco são estabelecidos com base em classificações internas e externas, seguindo os critérios aprovados pela Administração. A análise de crédito é conduzida considerando a solidez financeira do cliente, seu histórico de relacionamento e outros fatores relevantes para a avaliação da qualidade do crédito.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente. Para aplicações em bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com rating mínimo "A" na avaliação interna da companhia e com risco mínimo de exposição de mercado.

Os limites de risco individuais são definidos com base em classificações internas ou externas, conforme os critérios estabelecidos pela Administração. Esses limites visam reduzir a concentração de riscos e mitigar potenciais perdas em caso de inadimplência ou falência de uma contraparte.

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 30 de setembro de 2025 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	249.757
Rating AA	28.684
Rating AA+	18.360
Demais Ratings	10.415
Total	307.216

Os recursos do Grupo são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de "rating" de risco, estabelecida nas diretrizes de gestão da diretoria financeira.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	17.483	17.989
Sem alienação fiduciária	-	-	54.546	58.543
	-	-	72.029	76.532
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	1.393.506	1.165.771
Sem alienação fiduciária	-	-	8.150	2.622
	-	-	1.401.656	1.168.393
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	22.069	20.350	22.114	20.395
Total	22.069	20.350	1.495.799	1.265.320

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o período, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir e maximizar a gestão para que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros (exceto 'Fornecedores') para os próximos 30 dias.

Os fluxos de caixa presente dos passivos financeiros com base na data aproximada de quitação das respectivas obrigações estão assim explicitados:

	Controladora					
	2025	2026	2027	2028	Acima de 2028	Total
Em 30 de Setembro de 2025						
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	37.291	65.737	65.737	262.949	271.173	702.887
Arrendamento (Nota 16)	1.016	3.892	3.038	2.469	1.172	11.587
Fornecedores (Nota 17)	6.483	-	-	-	-	6.483

	Consolidado					
	2025	2026	2027	2028	Acima de 2028	Total
Em 30 de Setembro de 2025						
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	143.187	479.383	337.199	278.827	271.173	1.509.769
Arrendamento (Nota 16)	1.111	4.254	3.370	2.600	1.172	12.507
Fornecedores (Nota 17)	69.600	41.040	-	-	-	110.640
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	10.270	40.456	29.851	43.808	858	125.243

	Controladora				
	2025	2026	2027	Acima de 2027	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	10.218	65.301	65.301	457.111	597.931
Arrendamento (Nota 16)	3.223	3.359	2.871	3.914	13.367
Fornecedores (Nota 17)	7.236	-	-	-	7.236

	Consolidado				
	2025	2026	2027	Acima de 2027	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	265.431	339.872	156.797	466.300	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	3.714	3.743	3.292	4.101	14.850
Fornecedores (Nota 17)	109.507	-	-	-	109.507
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	33.211	27.546	21.933	38.409	121.099

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa, equivalentes de caixa e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(c) Risco de mercado

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. 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 do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Exposição de risco à taxa de juros e câmbio

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros, incluindo taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI e poupança.

Os saldos de aplicações financeiras estão expostos à flutuações das taxas de juros, especialmente à variação do CDI. Em 30 de setembro de 2025, a Administração do Grupo realizou uma análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, considerando práticas de mercado e diretrizes contábeis aplicáveis, sem que isso represente necessariamente as expectativas do Grupo.

O Grupo considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

Indexador	Controladora					Consolidado					
	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	
Ativo											
Aplicações financeiras (Nota 6)	(CDI)	12,25%	21.476	2.631	1.973	1.316	12,25%	213.648	26.172	19.629	13.086
Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(CDI)	12,25%	51.020	6.250	4.688	3.125	12,25%	93.568	11.462	8.597	5.731
Passivo											
Debêntures (Nota 15)	(CDI)	12,25%	590.242	72.305	90.381	108.458	12,25%	590.242	72.305	90.381	108.458

4.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos (incluindo empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial com a dívida líquida.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	702.887	597.931	1.509.769	1.228.400
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(18.613)	(34.210)	(242.382)	(302.281)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(51.020)	(437)	(93.568)	(135.801)
Dívida líquida	633.254	563.284	1.173.819	790.318
Total do patrimônio líquido	464.186	420.249	611.127	565.112
Total do capital	1.097.440	983.533	1.784.946	1.355.430
Índice de alavancagem financeira - %	58%	57%	66%	58%

4.3. Estimativa do valor justo

O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue:

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado por operadores, por corretores ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

Os empréstimos e financiamentos estão registrados pelo custo amortizado. O Grupo possui instrumento financeiro mensurado por valor justo por meio do resultado vide NE 5.

Impairment

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido aumento significativo no risco de crédito, ou algum outro indicativo, o que não foi observado neste período.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	811	86	32.408	19.524
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	17.802	34.124	209.974	282.757
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	3.674	3.203	3.674	3.203
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	51.020	437	93.568	135.801
Contas a receber de clientes (Nota 8)	22.069	20.350	1.418.270	1.187.686
Partes relacionadas (Nota 11(b))	453.622	396.467	107.113	85.839
	548.998	454.667	1.865.007	1.714.810
Valor justo por meio do resultado				
Instrumentos financeiros derivativos	-	213	-	213
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	702.887	597.931	1.509.769	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	11.587	13.367	12.507	14.850
Fornecedores a pagar (Nota 17)	6.483	7.236	110.640	109.507
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	125.243	121.099
Partes relacionadas (Nota 11(b))	199.197	104.279	25.317	17.083
	920.154	722.813	1.783.476	1.490.939
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	112.645	109.108	112.645	109.108
Instrumentos financeiros derivativos	703	-	703	-

Contabilidade de hedge

A Companhia firmou um contrato de Swap com vencimentos alinhados aos da dívida referente à segunda série da 6ª emissão de debêntures. Esse contrato tem como objetivo proteger esta parcela da dívida contra oscilações nas taxas, oferecendo maior segurança financeira e previsibilidade dos custos. Isto permite que a companhia alinhe os custos financeiros com a expectativa de mercado, mantendo a estabilidade nas suas obrigações financeiras. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado / Ganho (perda) na operação
							30/09/25
Swap	11/2024	15,14% / CDI + 1,95%	05/2029	106.873	112.645	113.348	(703)

Tipo de operação	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado / Ganho (perda) na operação
							31/12/24
Swap	11/2024	15,14% / CDI + 1,95%	05/2029	106.873	109.108	108.895	213

O Grupo adotou a contabilidade de hedge para refletir nas demonstrações financeiras os efeitos do gerenciamento de riscos, eliminando o descasamento contábil e reduzindo a volatilidade nos resultados causada pela mensuração de instrumentos financeiros em bases diferentes.

Para avaliar a relação econômica entre o instrumento de hedge e o item protegido, é realizada uma análise qualitativa da efetividade do hedge, comparando os termos críticos de ambos os instrumentos.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Grupo designou derivativos do tipo swap como instrumentos de hedge e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica conforme a metodologia da contabilidade de hedge. Essa designação foi classificada como hedge de valor justo, pois reduz o risco de mercado decorrente da variação no valor justo dos financiamentos.

Dessa forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, com a expectativa de que suas variações de valor se compensem mutuamente.

A seguir, são apresentados os termos críticos e os efeitos dessa estratégia no balanço patrimonial e na demonstração do resultado.

Hedge de valor justo	Contratação	Vencimento	Valor nacional	Taxas	Valor justo 30/09/2025	Efeito no resultado 2025	Valor justo 31/12/2024	Efeito no resultado 2024
CRI - 6ª emissão debêntures (Série 1)	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	(112.645)	(5.772)	(109.108)	(2.235)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (itens protegidos)			106.873		(112.645)	(5.772)	(109.108)	(2.235)
Pontas ativas								
Operação de Swap	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	112.645	5.772	109.108	2.235
Instrumento financeiro derivativos (Instrumentos de hedge)			106.873		112.645	5.772	109.108	2.235
Pontas passivas								
				15,14%	(113.348)	(6.475)	(108.895)	(2.022)
					(113.348)	(6.475)	(108.895)	(2.022)
				Posição líquida swap	(703)	(703)	213	213
				Posição líquida total	113.348	6.475	108.895	2.022

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Caixa	17	27	32	56
Bancos	794	59	32.376	19.468
Aplicações financeiras - alta liquidez	17.802	34.124	209.974	282.757
	18.613	34.210	242.382	302.281

No período findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos com média de 102% do CDI, (103% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia mantém o saldo de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com a finalidade estratégica de poder atender compromissos de curto prazo e manter a liquidez adequada para poder aproveitar oportunidades de investimentos.

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.674	3.203	3.674	3.203
	3.674	3.203	3.674	3.203

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 105% do CDI em 30 de setembro de 2025 (105% do CDI em 31 de dezembro de 2024), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Reserva de caixa	9.613	71	17.629	22.148
Letra financeira do tesouro	10.851	181	19.900	56.317
CDB	10.223	34	18.749	10.491
Debêntures	4.169	5	7.646	1.492
Letra financeira - privado	16.164	146	29.644	45.353
	51.020	437	93.568	135.801

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 101 % a.a. do CDI em 30 de setembro de 2025 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2024), está demonstrada conforme quadro acima.

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	-	-	72.029	76.532
Unidades não concluídas	-	-	1.401.656	1.168.393
Serviço de administração	22.069	20.350	22.114	20.395
	22.069	20.350	1.495.799	1.265.320
Provisão para distrato	-	-	(602)	(1.176)
Provisão para risco de crédito	-	-	(13.548)	(8.934)
Ajustes a valor presente	-	-	(63.379)	(67.524)
	-	-	(77.529)	(77.634)
	22.069	20.350	1.418.270	1.187.686
Ativo circulante	16.099	1.486	889.208	523.613
Não circulante	5.970	18.864	529.062	664.073

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

Os valores referentes a serviços de administração são compostos pela taxa de administração e remuneração pela gestão e controle das obras com outros parceiros.

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

Abaixo está apresentado as contas a receber de clientes financeiro do Grupo que não reflete o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, pois este é registrado conforme o percentual de conclusão das obras.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
A vencer até 1 ano	15.156	1.384	1.022.274	668.937
A vencer de 1 a 2 anos	3.258	8.848	884.728	877.624
A vencer de 2 a 3 anos	2.338	9.216	634.997	914.006
A vencer de 3 a 4 anos	363	769	98.501	76.272
A vencer acima de 4 anos	11	31	2.983	3.106
	21.126	20.248	2.643.483	2.539.945
Vencido até 1 ano	598	71	40.367	34.133
Vencido entre 1 e 2 anos	146	14	9.833	6.693
Vencido entre 2 e 3 anos	83	8	5.606	3.811
Vencido entre 3 e 4 anos	53	4	3.543	2.114
Vencido acima de 4 anos	63	5	4.264	2.439
	943	102	63.613	49.190
	22.069	20.350	2.707.096	2.589.135
Contas a receber contábil	22.069	20.350	1.418.270	1.187.686
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.621.816	1.687.583
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(410.519)	(363.768)
Atualização a valor presente	-	-	63.379	67.524
Provisão para distrato	-	-	602	1.176
Provisão para risco de crédito	-	-	13.548	8.934
	22.069	20.350	2.707.096	2.589.135

9 Imóveis a comercializar

Esta rubrica inclui apartamentos a serem vendidos, concluídos e em construção, além de terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de “Imóveis em construção” quando as vendas do empreendimento são iniciadas.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Estoque de terrenos	16.615	23.185	174.788	149.882
Imóveis em construção	-	-	694.138	497.482
Imóveis concluídos	6	6	2.331	5.995
Provisão para distrato	-	-	392	1.011
	16.621	23.191	871.649	654.370
Ativo circulante	290	101	815.208	553.337
Ativo não circulante	16.331	23.090	56.441	101.033

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre TR + 7,5% a 9,91% a.a em 30 de setembro de 2025 (TR + 7,5% a 9,91% a.a e Poupança + 3,55 % a.a em 31 dezembro de 2024).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 16.444 em 30 de setembro de 2025 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2024 este montante era de R\$7.253 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Seguros	24	35	3.814	4.985
Comissões e corretagens	-	-	26.880	30.218
Projeto Jump	3.635	3.635	3.635	3.635
Licença de software	1.337	821	1.337	821
Stand de Vendas	-	-	554	263
Gastos Projetos Futuros	800	767	5.967	5.626
	5.796	5.258	42.187	45.548

O reconhecimento de despesa antecipada refere-se aos gastos pagos pela Companhia antecipadamente que serão apropriados ao resultado de acordo com o período de competência ou alocados nas rubricas corretas de acordo com a natureza dos gastos e expectativa de benefícios econômicos futuros.

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Astus Incorporadora	-	-	418	-
Casatua Engenharia	5.150	5.000	5.150	5.000
(a) Mútuos	5.150	5.000	5.568	5.000
Alamo Patrimar Incorp Imobiliária	-	-	13	-
Bento Rubião	8	8	-	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	1.124	1.099	-	-
Construtora Novolar	155.866	144.980	-	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra Empreend.Imob. Spe	891	789	-	-
Gioia Del Colle	728	630	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	-	2.892	-	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	1.038	813	-	-
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliar	2.687	2.044	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp Spe	4.350	3.633	-	-
PRMV Participacoes S.A.	-	683	-	683
SCP Novolar-Riviera Da Costa	1	1	-	-
Somattos Engenharia Comercio	-	-	45.058	32.881
SPE Mirataia Incorporadora E Construtora	2.395	1.751	-	-
Villagio Florença	706	670	-	-
Villagio Verona	330	314	-	-
York Vargem Grande I	1.207	1.098	-	-
York Vargem Grande II	-	231	-	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	2.103	1.923
Penta Empreendimentos	-	-	2.103	1.923
Hb Engenharia	-	-	22.533	22.533
Minas Brisa Empr Imob	-	-	11.267	11.267
Madison	4.979	1.532	-	-
Rua Campo	21.619	25.890	-	-
São José C	284	240	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	22.292	7.006	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	5.636	2.390	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	22.161	52.659	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	-	1.440	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.604	1.364	-	-
Vale Dos Cristais	2.961	2.242	-	-



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Jardinaves II	8.149	8.097	-	-
Le Terrace	12.073	11.231	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.593	2.593
Americas	-	5.756	-	-
Golf I	14.130	-	-	-
Fernandes Tourinho	21.911	21.382	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	5.136	2.139	-	-
Luxemburgo (Guacui)	5.047	14.518	-	-
Espírito Santo	18.578	15.479	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	7.317	3.011	-	-
Acaba Mundo	1.126	1.012	-	-
Patrimar Participações	1.324	1.202	-	-
Viv In Multifamily Ltda	1.218	1.204	2.543	-
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	6.523	3.139	-	-
Marques De Marica Empreendimento Imobil	8.152	2.286	-	-
Golf III	30.572	15.527	-	-
Grand Quartier 2	36.872	10.342	-	-
Domingos Vieira	3.003	1.033	-	-
SPE Nova Lima MG-0021	1.052	-	-	-
MG-0019 Nova Lima (QD 22)	1.396	-	-	-
Outros empreendimentos	12.026	17.710	13.332	7.036
(b) Crédito com empreendimentos	448.472	391.467	101.545	80.839
	453.622	396.467	107.113	85.839

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Holiday Inn	14.303	14.343	-	-
Jardim Das Mangabeiras	33.553	33.584	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliários SPE	10.875	-	-	-
Manhattan Square	4.301	4.407	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.523	3.498
Olga Chiari	3.828	3.852	3.843	-
Priorato Residences	1.347	1.355	-	-
Quintas Do Morro	2.417	2.220	-	-
Somattos Engenharia Comercio	2.474	647	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	-	-	1.272	996
Alta Vila	17.387	18.077	-	-
Operário Silva	2.822	-	-	-
Greenwich	5.626	-	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	30.404	19.377	-	-
Americas	2.442	-	-	-
Golf I	-	2.497	-	-
Golf II	57.328	-	-	-
Epic - Antônio De Albuquerque	2.610	2.610	-	-
Operário Silva II	2.887	-	-	-
Construtora Caparaó S.A	-	-	10.574	10.574
Niterói Feliciano Sodré	2.368	-	-	-
Outros empreendimentos	2.225	1.310	6.105	2.015
(b) Débito com empreendimentos	199.197	104.279	25.317	17.083
Vendas de apartamentos (i)	369	-	1.214	7.482
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	343	340
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(3.131)	(2.934)	(3.131)	(2.934)



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(C) Transações com resultado	(2.762)	(2.934)	(1.574)	4.888
Receita a apropriar (i)	-	-	1.782	2.650

(a) Mútuos

Casatua Engenharia – A empresa pertence ao grupo Engefor Engenharia e Construções, sendo que esta detém participações em empreendimentos do Grupo. O montante correspondente a receber diz respeito ao empréstimo concedido, com incidência de correção monetária e recolhimento dos devidos impostos incidentes.

Astus Incorporadora Ltda – A empresa firmou contrato de mútuo com a Construtora Novolar Ltda. no contexto de sociedade em conta de participação (SCP) constituída para investimentos em empreendimentos imobiliários. O valor mutuado é destinado exclusivamente à integralização do capital social da SCP e obrigações correlatas. O contrato prevê incidência de juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescido de spread de 2% ao ano, além de correção monetária e encargos legais aplicáveis. O mútuo é garantido por penhor das quotas da Astus na SCP.

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.

Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Os valores de créditos e débitos com empreendimentos são recursos exclusivos para o desenvolvimento dos empreendimentos, não há incidência de juros e o vencimento ocorre até a conclusão do empreendimento.

Alocação de despesas comuns entre empresas do grupo realizados mensalmente com critérios objetivos e com base nos gastos incorridos.

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Todas as transações foram realizadas a valores de mercado verificado através das tabelas de vendas dos empreendimentos adotada pela Companhia.

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber 2024	Saldo contas a receber 2025
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.568	4.822	4.817	33	-	-
Em novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	3.951	466	-	-
Em novembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	264	4	11	-
Em dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.444	5.036	3.681	500	3.954	3.650



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 1 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.836	1.600	156	1.397	1.408
Em dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	791	441	316	29	-	330
Em junho de 2024 foram efetuadas vendas de 10 unidades da SCP Holiday Inn para a Construtora Real Ltda	3.694	3.694	3.694	-	3.694	3.694
Em setembro de 2025 foi efetuada venda de 01 unidade avulsa da Patrimar para Construtora Real.	369	369	369	369	-	369

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

Pagamento de aluguel da sede e almoxarifado central, juntamente à Construtora Real. A referida construtora é controlada pelo mesmo grupo de controle dos acionistas da Companhia. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de operações de aluguel com natureza equivalente.

Os contratos de locação da sede e do almoxarifado central atendem aos requisitos do CPC 06 (R2)/IFRS16, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos do Grupo no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

O Grupo realiza a contabilização de seus investimentos em sociedades cujo patrimônio líquido está descoberto em sua conta passiva “provisão para passivo a descoberto”.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Investimentos	789.877	648.273	37.653	32.569
Provisão para passivo a descoberto	(10.556)	(11.481)	(10.952)	(9.563)
	779.321	636.792	26.701	23.006

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de setembro de 2025 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	%	31/12/24
Construtora Novolar	100%	18.924	217.202	18.924	217.256	100%	198.332
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	(65)	(1.299)	(32)	(650)	50%	(618)
SPE Maura Valadares	50%	(333)	(5.054)	(166)	(2.527)	50%	(2.361)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(15)	(906)	(8)	(454)	50%	(446)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(60)	(1)	(58)	95%	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(25)	(1)	(22)	90%	(21)
SCP Gioia dell Colle	90%	(96)	(733)	(86)	(659)	90%	(573)
SCP Manhattan Square	90%	31	4.734	27	4.261	90%	4.234
SCP Priorato Residences	90%	(35)	990	(32)	893	90%	925



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Holiday Inn	80%	(37)	18.591	(30)	14.873	80%	14.903
SCP Mayfair Offices	90%	-	29	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	431	4.195	240	2.884	69%	2.644
SCP Neuchatel	90%	-	304	-	273	90%	273
SPE MRV Galleria	50%	(422)	(8.342)	(211)	(4.171)	50%	(3.960)
SPE Jardinaves	50%	(22.904)	49.394	(11.452)	24.697	50%	36.149
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(338)	(1.509)	(169)	(755)	50%	(586)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(154)	(954)	(77)	(477)	50%	(400)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	79	70.842	39	35.420	50%	35.381
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	49	7.633	25	3.815	50%	3.790
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	874	66.630	350	26.652	40%	26.302
SPE Vale dos Cristais	100%	(1)	185	(1)	185	50%	186
SPE High Line	100%	697	17.031	697	17.032	100%	16.335
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	(8.378)	7.662	(4.189)	3.831	50%	8.020
SPE Le Terrace	43%	9	86	4	85	43%	81
SPE Golf I	100%	25.623	98.480	25.623	98.480	100%	72.857
SPE Golf II	100%	25.253	134.723	25.253	134.723	100%	109.470
SPE Das Americas 1	100%	6.780	26.850	6.780	26.851	100%	20.071
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	104	152	104	152	100%	48
SPE Jardinaves II	50%	34.915	80.758	17.540	40.379	50%	22.839
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	5.469	11.889	5.469	11.889	100%	6.420
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	(1)	24	(1)	24	100%	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	6.621	11.275	6.621	11.274	100%	4.653
SPE Jardinaves III	100%	(8)	91	(8)	91	100%	99
SPE Jardinaves IV	100%	(2)	48	(2)	48	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	16.921	39.538	16.921	39.538	100%	22.617
SPE Fernandes Tourinho	100%	950	3.200	950	3.201	100%	2.251
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(3)	47	(3)	47	100%	50
SPE Guacui (luxemburgo)	100%	2.378	6.703	2.378	6.703	100%	4.325
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	4.108	6.818	4.108	6.818	100%	2.710
Patrimar Participações Ltda	100%	6	23	6	23	100%	17
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	-	4	-	4	45%	4
SPE Américas 2 - Lote 2-Quadra B	100%	17.607	17.654	17.607	17.653	100%	46
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	806	843	806	843	100%	37
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	(1)	1.629	(1)	813	50%	814
SPE Domingos Vieira	100%	(10)	40	(10)	40	100%	50
SPE GOLF 3	100%	21	71	21	71	100%	50
SPE Grand Quartier 2	100%	3.510	1.580	3.510	1.576	100%	(1.935)
		139.361	889.066	137.523	743.652		606.128

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	%	31/12/24
ALBA	9%	(3)	209	(3)	37	9%	58
SCP RJ 04	50%	(2)	325	(1)	162	50%	163
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.010	-	2.704	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	(353)	(270)	(177)	(133)	50%	41
SCP Park Ritz	48%	83	966	40	463	48%	423
SCP Recanto das Águas	51%	90	91	46	46	51%	-
SCP MRV Belo Campo	50%	(18)	201	(9)	100	50%	93
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(137)	987	(61)	390	40%	356



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(74)	109	(52)	42	40%	57
SPE Padre Marinho	50%	1.439	5.530	557	2.765	50%	2.351
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(182)	1.016	(73)	405	40%	174
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(1)	365	(15)	145	40%	156
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	(113)	3.773	(57)	1.886	50%	2.146
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(2)	(3)	(1)	-	50%	1
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	4	36	2	17	45%	15
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	(3)	7.447	11	3.724	50%	3.623
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	9.358	45.752	4.645	22.851	50%	18.206
		10.086	74.544	4.852	35.604		30.567

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	%	31/12/24
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(169)	(1.820)	(41)	(437)	24%	(396)
SCP João XXIII	24%	(4)	(523)	(1)	(126)	24%	(125)
SCP Palo Alto	10%	(3)	3.983	-	399	10%	399
SCP Park Residences	10%	(4)	1.395	-	140	10%	140
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	106	1.761	10	176	10%	166
		(74)	4.361	(32)	65		97
		149.373	967.971	142.343	779.321		636.792

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2024 para 30 de setembro de 2025:

Empresas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/25
Construtora Novolar	198.332	-	-	18.924	-	-	217.256
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(618)	-	-	(32)	-	-	(650)
SPE Maura Valadares	(2.361)	-	-	(166)	-	-	(2.527)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(446)	-	-	(8)	-	-	(454)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(57)	-	-	(1)	-	-	(58)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(21)	-	-	(1)	-	-	(22)
SCP Gioia dell Colle	(573)	-	-	(86)	-	-	(659)
SCP Manhattan Square	4.234	-	-	27	-	-	4.261
SCP Priorato Residences	925	-	-	(32)	-	-	893
SCP Holiday Inn	14.903	-	-	(30)	-	-	14.873
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	2.644	-	-	240	-	-	2.884
SCP Neuchatel	273	-	-	-	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.960)	-	-	(211)	-	-	(4.171)
SPE Jardinaves	36.149	-	-	(11.452)	-	-	24.697
SPE Jota Patrimar Engefor	(586)	-	-	(169)	-	-	(755)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(400)	-	-	(77)	-	-	(477)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	35.381	-	-	39	-	-	35.420
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	3.790	-	-	25	-	-	3.815
SPE DUO - Alameda do Morro	26.302	-	-	350	-	-	26.652
SPE Vale dos Cristais	186	-	-	(1)	-	-	185
SPE High Line	16.335	-	-	697	-	-	17.032
SPE 2300 Rio de Janeiro	8.020	-	-	(4.189)	-	-	3.831
SPE Le Terrace	81	-	-	4	-	-	85
SPE Golf I	72.857	-	-	25.623	-	-	98.480
SPE Golf II	109.470	-	-	25.253	-	-	134.723



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Das Americas 1	20.071	-	-	6.780	-	-	26.851
SPE Vila Castela (Madson Square)	48	-	-	104	-	-	152
SPE Jardinaves II	22.839	-	-	17.540	-	-	40.379
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	6.420	-	-	5.469	-	-	11.889
SPE Avenida De Ligacao 2	25	-	-	(1)	-	-	24
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	4.653	-	-	6.621	-	-	11.274
SPE Jardinaves III	99	-	-	(8)	-	-	91
SPE Jardinaves IV	50	-	-	(2)	-	-	48
SPE Rio 2 Ltda	22.617	-	-	16.921	-	-	39.538
SPE Fernandes Tourinho	2.251	-	-	950	-	-	3.201
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	50	-	-	(3)	-	-	47
SPE Guacui (luxemburgo)	4.325	-	-	2.378	-	-	6.703
SPE Rua Espírito Santo (MG)	2.710	-	-	4.108	-	-	6.818
Patrimar Participações Ltda	17	-	-	6	-	-	23
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	46	-	-	17.607	-	-	17.653
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	37	-	-	806	-	-	843
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	(1)	-	-	813
SPE Domingos Vieira	50	-	-	(10)	-	-	40
SPE GOLF 3	50	-	-	21	-	-	71
SPE Grand Quartier 2	(1.935)	-	-	3.510	-	-	1.575
Outros Investimentos	-	4	-	-	-	-	4
	606.128	4	-	137.523	-	-	743.655

Controladas em conjunto	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/25
ALBA	58	-	(18)	(3)	-	-	37
SCP RJ 04	163	-	-	(1)	-	-	162
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	41	-	-	(177)	-	-	(136)
SCP Park Ritz	423	-	-	40	-	-	463
SCP Recanto das Águas	0	-	-	46	-	-	46
SCP MRV Belo Campo	93	16	-	(9)	-	-	100
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	356	95	-	(61)	-	-	390
SCP MRV Res. Beija Flor	57	37	-	(52)	-	-	42
SPE Padre Marinho	2.351	(53)	(90)	557	-	-	2.765
SCP Rívoli 1 e 2	174	304	-	(73)	-	-	405
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	156	6	(2)	(15)	-	-	145
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.146	22	(225)	(57)	-	-	1.886
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	1	-	-	(1)	-	-	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	15	-	-	2	-	-	17
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.623	90	-	11	-	-	3.724
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	18.206	-	-	4.645	-	-	22.851
	30.567	517	(335)	4.852	-	-	35.601

Controladas coligadas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/25
SCP Safira (Decaminada 10)	(396)	-	-	(41)	-	-	(437)
SCP João XXIII	(125)	-	-	(1)	-	-	(126)
SCP Palo Alto	399	-	-	-	-	-	399
SCP Park Residences	140	-	-	-	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	166	-	-	10	-	-	176
	97	-	-	(32)	-	-	65
	636.792	521	(335)	142.343	-	-	779.321

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) A composição dos investimentos de empresas não consolidadas em 30 de setembro de 2025 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25
Alba	9%	9%	(3)	209	(3)	38
SCP Manchete	40%	40%	(1.520)	1.578	(654)	596
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(18)	201	(9)	101
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(137)	987	(61)	391
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(74)	109	(52)	42
SCP Pacuare	50%	50%	20	(653)	10	(327)
SCP Park Ritz	48%	48%	83	965	40	463
SCP Park Rossete	51%	51%	(17)	2.175	(9)	1.109
SCP Parque Araras	50%	50%	(202)	51	(88)	26
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(92)	93	(48)	45
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(454)	(707)	(232)	(354)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(114)	56	(55)	28
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(353)	(270)	(177)	(136)
SCP Reality e Renovare	51%	51%	10	(4.653)	5	(2.374)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	90	90	46	46
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	22	(421)	8	(148)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(1.671)	(4.775)	(802)	(2.293)
SCP Rivoli 1 e 2	40%	40%	(182)	1.017	(73)	405
SCP RJ 04	50%	50%	(2)	325	(1)	163
SCP Andorinhas	40%	40%	(1)	365	(15)	146
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(113)	3.773	(57)	1.887
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	4	36	2	16
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.010	-	2.703
SPE Padre Marinho	50%	50%	1.439	5.530	557	2.765
SPE Park Riversul	35%	35%	(141)	(51)	(52)	(18)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(2)	(3)	(1)	(1)
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(74)	(2.019)	(33)	(707)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(274)	(1.899)	(322)	(665)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(646)	(11.159)	(249)	(3.907)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	(3)	7.447	11	3.724
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	9.358	45.752	4.645	22.850
Livizi Property Management Ltda	50%	50%	-	10	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	12	(46)	6	(22)
Outros			-	-	25	104
			4.945	52.123	2.362	26.701

- (d) Os saldos totais em 30 de setembro de 2025 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas estão assim apresentados:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25	30/09/25
Alba	210	-	1	-	209	(3)	3
SCP Manchete	519	2.473	246	1.168	1.578	(1.520)	199
SCP MRV Belo Campo	94	129	1	21	201	(18)	(8)
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	441	636	76	14	987	(137)	(1)
SCP MRV Res. Beija Flor	109	5	6	(1)	109	(74)	3
SCP Pacuare	3	-	2	654	(653)	20	-
SCP Park Ritz	1.145	-	143	37	965	83	(3)
SCP Park Rossete	2.468	-	156	137	2.175	(17)	(13)

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Parque Araras	115	7	38	33	51	(202)	-
SCP Parque Bem Te Vi	107	37	27	24	93	(92)	-
SCP Parque Gaivotas	111	11	28	801	(707)	(454)	-
SCP Parque Sabia	72	4	20	-	56	(114)	-
SCP Portal do Bosque	12	-	1	281	(270)	(353)	-
SCP Reality e Renovare	412	-	(11)	5.076	(4.653)	10	(21)
SCP Recanto das Águas	115	-	4	21	90	90	(1)
SCP Recanto do Tingui	(203)	-	(56)	274	(421)	22	-
SCP Riviera da Costa e Sol	486	-	(23)	5.284	(4.775)	(1.671)	(7)
SCP Rívoli 1 e 2	160	872	3	12	1.017	(182)	10
SCP RJ 04	793	-	46	422	325	(2)	(7)
SCP Andorinhas	355	34	20	4	365	(1)	(10)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.020	1	1.198	50	3.773	(113)	(95)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	29	28	21	-	36	4	6
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	-	2	10	8.010	-	-
SPE Padre Marinho	6.216	-	685	1	5.530	1.439	1.609
SPE Park Riversul	24	51	7	119	(51)	(141)	2
SPE Patrimar Somatto Gasparini Ltda.	-	-	1	2	(3)	(2)	-
SPE Recreio Bandeirantes	19	58	2.029	67	(2.019)	(74)	3
SPE Recreio Gaveas	52	209	2.074	86	(1.899)	(274)	117
SPE Recreio Pontal	346	503	11.110	898	(11.159)	(646)	(2)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.528	-	5	76	7.447	(3)	4
SPE Somatto Patrimar Quadra 40	101.078	3.356	58.597	85	45.752	9.358	41.661
Livizi Property Management Ltda	12	-	-	2	10	-	-
Viv In Multifamily Ltda	485	-	1	530	(46)	12	-
	136.355	8.414	76.458	16.188	52.123	4.945	43.449

13 Imobilizado

Os itens que compõem o imobilizado são depreciados conforme tabela a seguir:

	Taxa anual de depreciação
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Móveis e utensílios	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-

- (i) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixado por desativação dos mesmos.

A composição do imobilizado em 30 de setembro de 2025 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado				
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/09/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixa	Transferências Saldo 30/09/25
Custo									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10.886	6	-	-	10.892	10.886	6	-	10.892
Máquinas e equipamentos	16.768	1.944	-	-	18.712	22.569	1.944	-	24.513
Veículos	661	-	-	-	661	661	-	-	661
Móveis e utensílios	2.696	-	-	-	2.696	5.470	141	-	639
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	57.217	118	-	14.531
Equipamentos de informática	2.528	-	-	-	2.528	2.865	-	-	2.865
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	5.839	28.830	(16)	(15.170)
Total do custo	34.313	1.950	-	-	36.263	105.507	31.039	(16)	136.530
Depreciação									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.892)	(128)	-	-	(7.020)	(6.892)	(128)	-	(7.020)
Máquinas e equipamentos	(6.445)	(2.067)	-	-	(8.512)	(8.093)	(2.727)	-	(10.820)



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Veículos	(510)	(50)	-	-	(560)	(510)	(50)	-	-	(560)
Móveis e utensílios	(1.635)	(213)	-	-	(1.848)	(2.873)	(1.342)	-	-	(4.215)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(34.737)	(15.488)	-	-	(50.225)
Equipamentos de informática	(1.466)	(338)	-	-	(1.804)	(1.702)	(439)	-	-	(2.141)
Total da depreciação	(16.948)	(2.796)	-	-	(19.744)	(54.807)	(20.174)	-	-	(74.981)
Total do Imobilizado líquido	17.365	(846)	-	-	16.519	50.700	10.865	(16)	-	61.549

14 Intangível

A composição do intangível em 30 de setembro de 2025 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/09/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/09/25
Custo										
Licença de uso de software	19.569	33	-	2.214	21.816	20.214	33	-	2.214	22.461
Software em desenvolvimento	6.781	4.557	-	(2.214)	9.124	6.781	4.557	-	(2.214)	9.124
Total do custo	26.350	4.590	-	-	30.940	26.995	4.590	-	-	31.585
Amortização										
Licença de uso de software	(15.031)	(1.295)	-	-	(16.326)	(15.676)	(1.295)	-	-	(16.971)
Total da amortização	(15.031)	(1.295)	-	-	(16.326)	(15.676)	(1.295)	-	-	(16.971)
Total do intangível líquido	11.319	3.295	-	-	14.614	11.319	3.295	-	-	14.614

A taxa de amortização da Licença de uso de software é de 20% a.a.

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/09/25	31/12/24
Controladora				
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	214.887	205.065
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 1	04/29	CDI + 1,40%	140.337	134.159
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 2	04/29	114% CDI	73.902	70.492
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 1	11/29	CDI + 1,95%	98.768	94.975
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 2	11/29	15,14%	112.645	109.231
Debênture - 7ª emissão (CRI)	05/30	CDI + 1,80%	76.698	-
(-) Custo de captação			(14.350)	(15.991)
Total Controladora			702.887	597.931
Circulante			37.291	10.218
Não Circulante			665.596	587.713
Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	30/09/25	31/12/24
Controladas				
Financiamento à construção	02/25 a 11/28	TR + 7,5% a 9,91%	806.882	600.589
Financiamento à construção	07/25 a 01/26	Poupança + 3,55 %	-	29.880
Total Controladas			806.882	630.469
Circulante			482.874	255.213
Não Circulante			324.008	375.256

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	520.165	265.431
Não Circulante	989.604	962.969
Total Consolidado	1.509.769	1.228.400

(a) Covenants

As escrituras de debêntures possuem Cláusulas Restritivas (“Covenants”) atreladas ao seguinte índice financeiro:

$$\frac{\text{Dívida líquida (deduzidas do financiamento à construção) + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

A apuração do *covenants* ocorre nas demonstrações financeiras nas datas base de 31 de dezembro de cada ano.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Saldo inicial	597.931	477.255	1.228.400	802.876
Liberações	75.000	400.000	401.992	801.822
Provisão de Juros	73.698	72.604	133.910	109.695
Amortizações – Juros	(45.383)	(92.378)	(93.795)	(126.075)
Amortizações – Principal	-	(249.539)	(162.807)	(349.907)
Custo de Captação	1.641	(10.011)	2.069	(10.011)
Saldo Final	702.887	597.931	1.509.769	1.228.400

(c) Operações

- (i) Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
 - Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200.000 as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Securizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

- Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- Em 04 de outubro de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- Em 9 de maio de 2025, a Companhia concluiu a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no montante total de R\$ 75.000, com vencimento em 9 de maio de 2030. As debêntures foram emitidas com remuneração equivalente a 100% da taxa DI acrescida de 1,80% ao ano, base 252 dias úteis.

(d) Vencimentos

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante do financiamento à construção possui a seguinte composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
2025	-	-	105.896	255.213
2026	-	-	413.646	274.571
2027	-	-	271.462	91.496
2028	-	-	15.878	6.478
2029	-	-	-	2.711
	-	-	806.882	630.469

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante das debêntures, possui a seguinte composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
2025	37.291	10.218	37.291	10.218
2026	65.737	65.301	65.737	65.301
2027	65.737	65.301	65.737	65.301
2028	262.949	261.207	262.949	261.207
2029 e após	271.173	195.904	271.173	195.904
	702.887	597.931	702.887	597.931

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16

Arrendamentos

Passivo de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Arrendamentos	11.587	13.367	12.507	14.850
Passivo circulante	3.965	3.223	4.335	3.714
Passivo não circulante	7.622	10.144	8.172	11.136

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Saldo inicial	13.367	1.334	14.850	5.239
Arrendamentos	1.230	17.239	1.230	17.285
Encerramento de contrato arrendamentos	-	(2.118)	-	(2.308)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(3.010)	(3.088)	(3.573)	(5.366)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(180)	(433)	(241)	(636)
Encargos financeiros – Arrendamentos	180	433	241	636
Saldo Final	11.587	13.367	12.507	14.850

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante têm a seguinte composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
2025	1.016	3.223	1.111	3.714
2026	3.892	3.359	4.254	3.743
2027	3.038	2.871	3.370	3.292
2028	2.469	2.808	2.600	2.995
2029	1.172	1.106	1.172	1.106
	11.587	13.367	12.507	14.850

A companhia possui contratos de arrendamento com prazos remanescentes entre 14 e 45 meses, abrangendo instalações administrativas, veículos, equipamentos e aluguéis comerciais. Os contratos são descontados a valor presente com taxas variando entre 6,58% e 16,68% ao ano.

Direito de uso de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Direito de uso	12.040	13.592	13.025	14.982

O montante de direitos de uso foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Saldo inicial	13.592	1.268	14.982	5.006
Adições	1.230	17.239	1.230	17.285
Amortizações	(2.782)	(2.487)	(3.187)	(4.466)
Baixas	-	(2.428)	-	(2.843)
Saldo Final	12.040	13.592	13.025	14.982

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Fornecedores	6.073	6.947	89.067	90.691
Retenções técnicas	410	289	21.573	18.816
	6.483	7.236	110.640	109.507

O saldo de fornecedores representa compromissos do Grupo por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências o valor é restituído ao fornecedor.

18 Obrigações tributárias

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), bem como as contribuições ao PIS e à COFINS, são apurados com base no regime fiscal de caixa, ou seja, considerando os efetivos recebimentos.

Para fins contábeis, contudo, o Grupo realiza a estimativa dos referidos tributos com base no regime de competência, registrando os valores correspondentes como tributos diferidos, de forma a refletir adequadamente os efeitos temporais entre a apuração fiscal e o reconhecimento contábil. O tributo diferido representa o valor do imposto sobre o lucro a ser devido em períodos futuros, decorrente de diferenças temporárias entre o resultado contábil e a base de cálculo fiscal. A seguir, apresenta-se a composição dos saldos de tributos a recolher conforme os critérios fiscais de apuração:

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
INSS	33	35	1.929	1.986
ISS	175	188	1.300	1.290
COFINS	-	-	2	2
Outros impostos retidos	607	793	3.019	3.448
	815	1.016	6.250	6.726

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Regime Especial de Tributação – RET	349	305	60.533	50.387
	349	305	60.533	50.387
Passivo circulante	349	305	35.736	22.531
Passivo não circulante	-	-	24.797	27.856



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Obrigações por compra de imóveis

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária.

	Consolidado	
	30/09/25	31/12/24
Terrenos incorporados	118.431	114.215
Torna	9.037	18.326
Permuta Financeira	109.394	95.889
Terrenos não incorporados	6.812	6.884
Torna	6.812	-
Permuta Financeira	-	6.884
	125.243	121.099
Passivo circulante	36.546	33.210
Passivo não circulante	88.697	87.889

Os montantes registrados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	121.099	54.959
Adições	-	-	24.619	110.221
Pagamentos	-	-	(20.475)	(44.003)
Outras Baixas	-	-	-	(78)
Saldo Final	-	-	125.243	121.099

	Torna
	Consolidado
2025	2.901
2026	11.843
2027	1.105
	15.849

	Permuta Financeira
	Consolidado
2025	7.346
2026	28.636
2027	28.746
2028	43.808
2029 e após	858
	109.394

Há fornecedores que cederam seus recebíveis a instituições financeiras, o que, em alguns casos, resultou na alteração das condições originais do passivo, incluindo ajustes na forma de remuneração e nos prazos de pagamento. O saldo total de contas a pagar por aquisição de terrenos relacionado a

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

essas operações é de R\$ 54.750 em 30 de setembro de 2025 (R\$ 50.612 em 31 de dezembro de 2024).

Esse montante está indexado à taxa de 11,50% + IPCA e configura-se como obrigação a pagar de terrenos - permuta financeira, uma vez que os credores têm direito a uma parcela do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento futuro caso o VGV supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

20 Adiantamentos de clientes

Corresponde à adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias e compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	410.519	363.768
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	8.617	16.884
	55	55	419.136	380.652
Passivo circulante	55	55	235.248	256.005
Passivo não circulante	-	-	183.888	124.647

21 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários e depósitos judiciais

21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

Abaixo apresentamos as contingências cíveis, tributárias e trabalhistas do grupo:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Cíveis	230	171	2.478	1.610
Tributárias	1.504	1.427	1.435	1.427
Trabalhistas	6	-	1.271	1.425
	1.740	1.598	5.184	4.462

Movimentação entre o período findo em 30 de setembro de 2025 e período findo em 31 de dezembro 2024:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Saldo inicial	1.598	2.880	4.462	8.950
Adição	83	38	4.037	4.292
Baixa	-	(1.366)	(3.873)	(8.645)
Reversão	-	(32)	(161)	(1.489)
Atualização	59	78	719	1.354
Saldo final	1.740	1.598	5.184	4.462

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal de seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, nos montantes aproximados de R\$ 3.550 (trabalhistas), R\$ 4.282 (tributários) e R\$ 24.606 (cíveis), totalizando R\$ 32.428 (R\$ 37.194 em 31 de dezembro de 2024).

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos, tendo em vista a possibilidade de reversão das decisões judiciais proferidas que são objeto de recursos nas Instâncias competentes.

21.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Cíveis	41	93	2.880	328
Trabalhistas	26	33	491	445
	67	126	3.371	773

Movimentação dos depósitos judiciais:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	126	773
Adição	390	4.016
Baixa	(449)	(1.418)
Saldo final	67	3.371

O Grupo é parte envolvida em processos tributários, cíveis e trabalhistas e discute essas questões nas esferas administrativa e judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

22 Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia sobre os imóveis comercializados contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira vigente.

De forma a suportar este compromisso sem impacto nos períodos futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro 2024.

Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia do Grupo, revisadas anualmente.

A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos. O consumo é realizado na medida em que as manutenções são demandadas conforme as exigências contratuais de cobertura de garantias.

A movimentação das provisões para manutenção no período findo em 30 de setembro de 2025 e período findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Provisão de Manutenção	2.092	6.384	36.335	30.906
	2.092	6.384	36.335	30.906
Passivo circulante	291	93	665	2.005
Passivo não circulante	1.801	6.291	35.670	28.901

	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Saldo inicial	6.384	1.524	30.906	22.302
Adições	33	1.622	10.226	19.057
Baixas	(1.171)	(211)	(127)	(3.741)
Pagamentos de garantia	(3.154)	(2.841)	(4.670)	(6.712)
Transf. Prov. manutenção entre holding e SPEs (obras concluídas)	-	6.290	-	-
Saldo final	2.092	6.384	36.335	30.906

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 30 de setembro de 2025, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2024) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 30 de setembro de 2025 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

Acionistas	%	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	63,92	35.804
Alexandre Araújo Elias Veiga	1,87	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1,87	1.049
Renata Martins Veiga Couto	16,17	9.062
Patrícia Martins Veiga	16,17	9.062
	100%	56.026

(b) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O total da reserva legal constituída no patrimônio líquido da companhia é de R\$ 12.591.

(c) Política de distribuição de lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.

Em 29 de abril de 2025, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia aprovou a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 8.272, sendo R\$ 7.572 a título de dividendos obrigatórios e R\$ 700 como dividendos extraordinários, correspondendo a R\$ 0,14 por ação ordinária, com base no lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O pagamento dos dividendos obrigatórios e extraordinários foram efetuados no dia 30 de maio de 2025, sem atualização monetária entre a data de declaração e a data do efetivo pagamento.

24 Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações/quotas utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Lucro básico e diluído por ação:				
Lucro líquido do período	4.944	44.637	18.100	45.284
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026	56.026	56.026
Lucro (Prejuízo) por ação básico e diluído - em R\$	0,08824	0,79672	0,32306	0,80827

25 Receita operacional líquida

A reconciliação entre a receita bruta de incorporação e de serviços e a receita líquida é como segue:

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receita de serviços	506	1.624	486	1.911
Tributos sobre o faturamento	(6)	(24)	(19)	(435)
Receita operacional líquida	500	1.600	467	1.476

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receita bruta de venda de imóveis	393.470	1.239.761	384.037	1.241.549
Receita de serviços	505	1.675	487	1.893
Vendas canceladas (distratos)	(59.223)	(126.585)	(19.614)	(80.864)
Provisão para risco de crédito	(1.177)	(4.614)	(1.057)	(2.719)
Provisão (reversão) para distratos	612	768	(183)	935
AVP - Ajuste a valor presente (i)	2.960	4.145	2.720	(20.832)
Tributos sobre o faturamento	(6.145)	(19.328)	(6.997)	(21.377)
Receita operacional líquida	331.002	1.095.822	359.393	1.118.585

- (i) Por entender que o financiamento feito a seus clientes é parte intrínseca de suas operações, a Companhia apropria as reversões dos ajustes a valor presente das contas a receber de clientes como receita operacional.

26 Custos e despesas por natureza

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(16)	(302)
	-	-	(16)	(302)



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Custos dos imóveis vendidos	(230.771)	(797.817)	(259.363)	(876.021)
Custos de financiamentos imobiliários	(18.119)	(51.961)	(6.367)	(19.480)
	(248.890)	(849.778)	(265.730)	(895.501)

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(16.308)	(44.049)	(13.572)	(38.765)
Despesas administrativas gerais	(1.961)	(6.918)	(4.116)	(7.755)
Depreciação e amortização	(1.650)	(4.866)	(1.650)	(4.798)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	13.149	38.348	11.196	27.835
	(6.770)	(17.485)	(8.142)	(23.483)

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(16.329)	(44.203)	(13.495)	(38.709)
Despesas administrativas gerais	(2.466)	(8.500)	(4.400)	(8.887)
Depreciação e amortização	(1.651)	(4.863)	(1.704)	(4.906)
Serviços de terceiros	(7.095)	(16.598)	(3.702)	(11.721)
	(27.541)	(74.164)	(23.301)	(64.223)

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.985)	(5.794)	(1.799)	(5.234)
Stand de vendas/Apartamento decorado	-	(11)	(12)	(37)
Propaganda e publicidade	(174)	(572)	(177)	(492)
Outras despesas comerciais	(473)	(1.105)	(184)	(1.406)
	(2.632)	(7.482)	(2.172)	(7.169)

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Com vendas				
Gastos com pessoal	(2.024)	(5.924)	(1.851)	(5.467)
Comissões e corretagens	(8.074)	(22.000)	(8.216)	(25.231)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4.838)	(17.258)	(5.117)	(14.874)
Propaganda e publicidade	(6.177)	(22.671)	(8.581)	(23.034)
Outras despesas comerciais	(6.598)	(14.524)	(4.952)	(14.743)
	(27.711)	(82.377)	(28.717)	(83.349)

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	-	(14)	(16)
Despesas tributárias	(163)	(433)	(28)	(609)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(138)	(330)	(611)	656
Ganho (perda) com imobilizado	290	290	48	(700)
Outras despesas e receitas operacionais	(1.594)	1.354	(219)	6.263
	(1.605)	881	(824)	5.594

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(1)	(1)	(14)	(16)
Despesas tributárias	(57)	(474)	(76)	(757)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(450)	(3.138)	(1.985)	(94)
Ganhos (perdas) eventuais *	(1.351)	3.770	-	-
Ganho com distrato	4.855	7.855	1.276	4.235
Ganho (perda) com imobilizado	290	290	(987)	(1.724)
Outras despesas e receitas operacionais	(1.833)	819	(1.775)	2.853
	1.453	9.121	(3.561)	4.497

* A companhia reconheceu ganhos eventuais nesse período com o recebimento de crédito tributário, venda de lote e comissões de vendas de unidades dos empreendimentos.

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 podem ser assim demonstrados:

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Honorários da administração	1.869	5.532	1.786	5.398
Benefícios assistenciais	228	626	203	568
Encargos	374	1.107	357	1.080

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e todos os diretores em consonância com o Estatuto da Companhia e suas controladas, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades do Grupo.

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora			
	2025		2024	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Juros sobre aplicações financeiras	632	2.627	3.428	9.037
Outras receitas financeiras	7	50	-	7
	639	2.677	3.428	9.044
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.512)	(73.817)	(19.279)	(54.046)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.129)	(3.200)	(1.388)	(1.656)
Outras despesas financeiras	(501)	(880)	(5)	(8)
	(30.142)	(77.897)	(20.672)	(55.710)
Total	(29.503)	(75.220)	(17.244)	(46.666)



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2025		2024	
	3° trimestre	9 meses	3° trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	934	5.979	1.700	4.747
Juros sobre aplicações financeiras	12.080	34.156	10.835	34.543
Outras receitas financeiras	4.244	6.335	(143)	462
	17.258	46.470	12.392	39.752
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.726)	(74.563)	(19.681)	(52.509)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.457)	(4.403)	(1.578)	(4.744)
Outras despesas financeiras	(555)	(830)	(12)	(15)
	(30.738)	(79.796)	(21.271)	(57.268)
Total	(13.480)	(33.326)	(8.879)	(17.516)

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados com base no regime de competência. No entanto, considerando que o recolhimento destes só é realizado com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa), a Companhia registra os mesmos como tributos diferidos até o momento de seu efetivo recolhimento. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

	Controladora	
	30/09/25	30/09/24
Lucro antes do IRPJ e CSLL	44.637	45.284
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%
Cálculo IRPJ e CSLL	(15.177)	(15.397)
Conciliação da provisão		
Equivalência Patrimonial	48.397	39.383
Diferenças temporárias	704	1.414
Créditos fiscais não constituídos	(33.924)	(25.400)
Despesas de IRPJ e CSLL	-	-

	Controladas	
	30/09/25	30/09/24
Base de tributação pelo RET	922.502	973.580
Despesa com imposto IRPJ/CSLL	(17.712)	(18.692)
IRPJ/CSLL - Efeito da tributação de outros regimes - lucro presumido/ Lucro real nas controladas	(3.204)	(4.378)
Despesas de IRPJ e CSLL	(20.916)	(23.070)
Corrente	(16.597)	(15.320)
Diferido	(4.319)	(7.750)

	Consolidado	
	30/09/25	30/09/24
Despesas de IRPJ e CSLL	(20.916)	(23.070)
Corrente	(16.597)	(15.320)
Diferido	(4.319)	(7.750)

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As receitas dos empreendimentos enquadradas no RET são tributadas por uma alíquota única sobre a receita bruta do projeto, considerando exclusivamente o componente de IRPJ/CSLL, cuja faixa efetiva varia de 0,47% e 1,92%.

As controladas do grupo adotam, conforme o caso, lucro presumido ou lucro real. As receitas não abrangidas pelo RET, por exemplo, rendimentos de aplicações financeiras e outras receitas acessórias, seguem o regime próprio do empreendimento. Nas controladas em lucro real, são apuradas segundo as regras vigentes de IRPJ/CSLL aplicáveis a esse regime; nas controladas em lucro presumido, observam-se as bases de presunção pertinentes.

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer de unidades em construção.

Empreendimentos em construção		Consolidado
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
a.	Receita de vendas contratadas	5.400.644
a.	Distratos - receitas estornadas	637.253
	Receita de vendas apropriadas	(4.683.572)
	Distratos - receitas estornadas	267.491
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(4.416.081)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.621.816
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	4.269.422
b.	Custo de construção incorrido	(3.158.411)
	Encargos financeiros apropriados	105.885
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.111.011
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	76%
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	1.472.793
b.	Custo incorrido	(664.370)
	Encargos financeiros apropriados	16.442
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	808.423

31 Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$1.493.679 em 30 de setembro de 2025 (R\$1.551.865 em 31 de dezembro de 2024), dos quais: R\$1.356.537 (R\$1.392.247 em 31 de dezembro de 2024) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$137.142 (R\$159.618 em 31 de dezembro de 2024) se referem às tornas.

A companhia realiza a contabilização dos terrenos quando são sanadas todas as cláusulas resolutivas ou qualquer outro tipo de impedimento, ou seja, quando a entidade tenha controle do recurso econômico.

Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita do Grupo vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade.

33 Seguros

O Grupo mantém em 30 de setembro de 2025 os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- (c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- (d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 30 de setembro de 2025:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	90.792
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	35.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	2.774.905
Seguro Compreensivo Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/hospitalares/odontológicas de pessoas, etc.	63.315
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	8.750
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	1.087.494
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	4.559



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	1.687.544
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54
		5.752.413

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/25	30/09/24	30/09/25	30/09/24
Movimentos de Arrendamentos - IFRS 16	(1.552)	12.968	(1.956)	10.848
Juros capitalizados	-	-	9.191	2.106

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Informações Trimestrais – ITR

Declaração dos Diretores sobre as Informações Trimestrais – ITR

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 10 de novembro de 2025, relativo às Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES
Contador

CRC - MG-123872/O-8