

Patrimar Engenharia S.A

Demonstrações Financeiras
individuais e consolidadas em 31 de
dezembro de 2025 e relatório do
auditor independente

Relatório da Administração

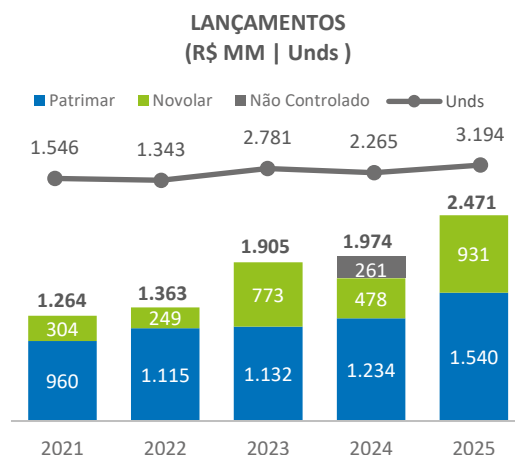
Encerramos o ano de 2025 com resultados positivos no desempenho operacional e financeiro, mesmo diante de um cenário macroeconômico adverso, marcado por juros no maior nível desde 2006, inflação acima da meta e condições de *funding* mais restritas. Nesse contexto, o Grupo Patrimar manteve uma postura prudente na originação de novas ofertas, ajustando o ritmo de lançamentos à capacidade de absorção dos mercados em que atua e, assim, preservando suas margens e uma gestão de riscos rigorosa.

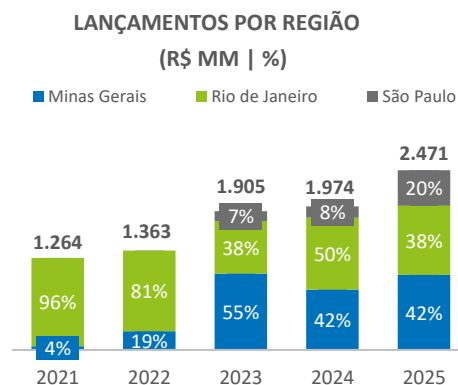
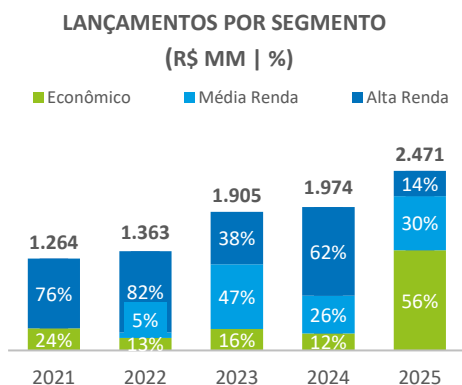
O ano foi marcado por um recorde histórico de lançamentos, com VGV de R\$ 2,5 bilhões, incluindo o maior volume já registrado pela marca Novolar, de R\$ 931 milhões. Também houve avanço relevante no cronograma de entregas, com a conclusão dos empreendimentos Oceana Golf e Atlântico Golf, os maiores VGVs da história da Companhia. Essas entregas tendem a contribuir de maneira significativa para a geração de caixa, a melhoria do ciclo financeiro e o avanço no processo de desalavancagem ao longo dos próximos trimestres.

Para 2026, a Patrimar manterá uma abordagem equilibrada, reconhecendo a possibilidade de maior volatilidade de curto prazo decorrente do calendário de eventos esportivos e eleitorais, mas avaliando haver atividade suficiente para sustentar a dinâmica setorial. A estratégia continuará ancorada em geração de caixa, eficiência na alocação de capital e aumento do retorno aos acionistas.

Escala e Diversificação

Desde 2021, a Companhia vem ampliando de forma consistente sua escala de atuação, registrando CAGR de 18% no VGV lançado e alcançando R\$ 2,5 bilhões de lançamentos em 2025, um crescimento de aproximadamente 25% em relação ao ano anterior. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pela expansão dos lançamentos da marca Novolar, com destaque para o avanço no estado de São Paulo, que respondeu por R\$ 490 milhões em lançamentos no período, em linha com a estratégia de diversificação geográfica e de portfólio.

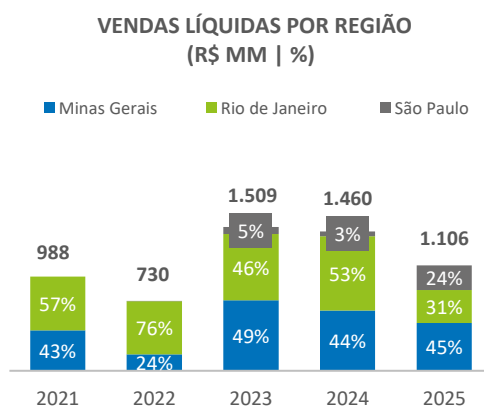
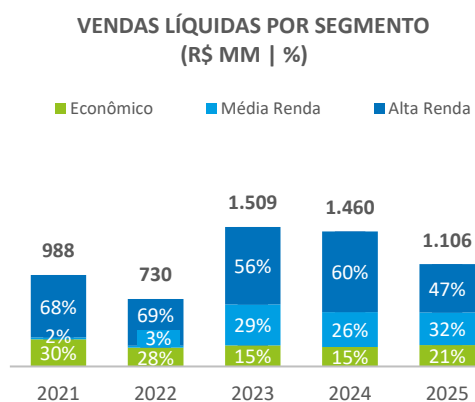
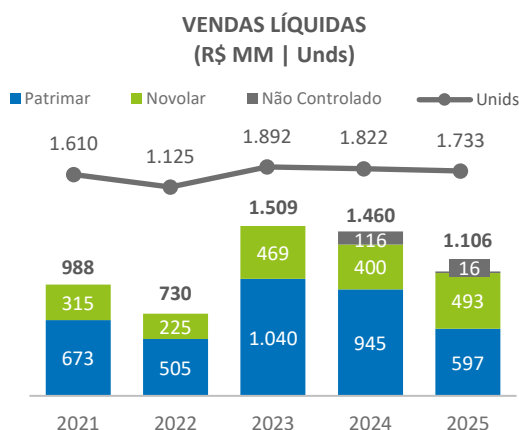




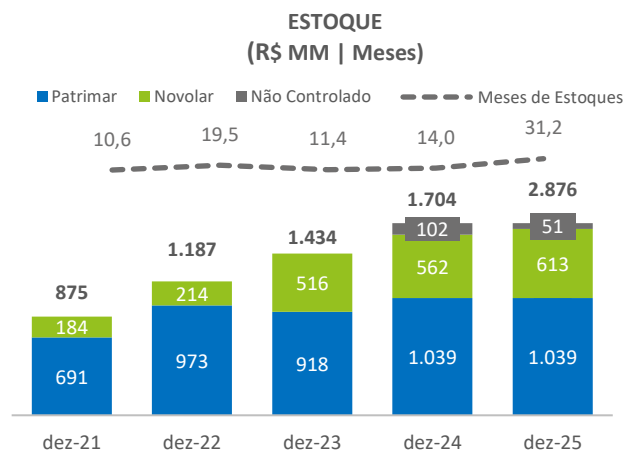
Embora as vendas brutas tenham permanecido em linha com o ano anterior, houve aumento no número de distratos, reflexo das maiores restrições de crédito aos clientes dos empreendimentos entregues no ano, o que pressionou as vendas líquidas. Em contrapartida, observou-se maior equilíbrio no *mix* de vendas entre as marcas Patrimar e Novolar, com a participação desta última avançando de 27% em 2024, para 45% em 2025.

A expansão em São Paulo também se refletiu no desempenho de vendas, com VGV vendido de R\$ 259 milhões, representando crescimento de 408% frente ao ano anterior.

Apesar do ambiente desafiador no curto prazo, mantemos perspectivas positivas para os próximos exercícios, sustentadas por um portfólio de produtos bem localizados e aderentes à demanda, além de um pipeline relevante de projetos já aprovados para lançamento.

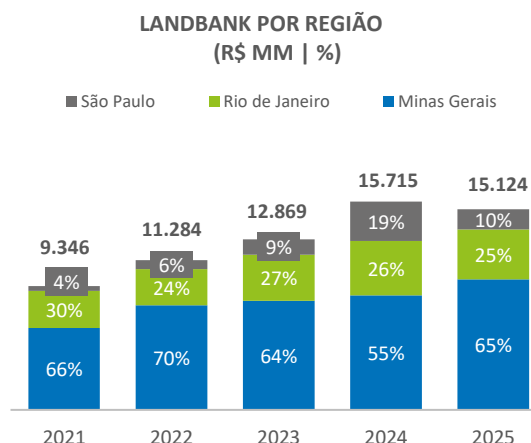
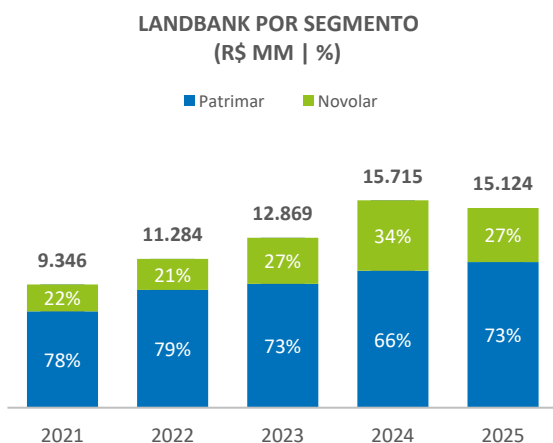


A boa absorção dos produtos, somada à atuação eficiente da força de vendas, permitiu à Companhia manter níveis de estoque controlados mesmo diante do volume expressivo de lançamentos. Ao final de 2025, as unidades concluídas representavam 7% do estoque total, reforçando a dinâmica saudável de comercialização. Adicionalmente, mais de 69% do *aging* do estoque estava concentrado em empreendimentos lançados nos últimos 18 meses, refletindo a eficiência na gestão comercial e a contínua renovação do portfólio.



Mesmo após o recorde anual de lançamentos em 2025, o nível de *landbank* da Companhia manteve-se em patamar semelhante ao de 2024, refletindo uma estratégia disciplinada de reposição seletiva de terrenos, orientada à sustentabilidade do crescimento no longo prazo. O Grupo Patrimar responde por 73,3% do *landbank* total, evidenciando a relevância da Companhia na composição do portfólio de terrenos.

As novas aquisições, continuam priorizando oportunidades alinhadas à expansão da marca Novolar, com ênfase no estado de São Paulo.



ESG

Em 2025, o Grupo Patrimar consolidou avanços relevantes em sua agenda ESG, reforçando o compromisso da Companhia com práticas responsáveis, eficiência operacional e geração de valor sustentável para todos os seus *stakeholders*.

A Companhia evoluiu com os compromissos de ESG firmados em 2023 – de que 70% dos empreendimentos obtenham certificação de sustentabilidade reconhecida no mercado e 50% dos eventos sejam carbono neutro com compensação comprovada. Em 2025, seis empreendimentos foram reconhecidos com relevantes certificações do mercado nacional e internacional, correspondendo a 72% do VGV das obras em andamento, acima da meta. Entre eles, destaca-se o empreendimento José Torres Franco, em Minas Gerais, que conquistou o selo *EDGE Advanced*, tornando-se o primeiro projeto da Companhia a alcançar esse nível superior de eficiência. Além disso, 90% dos eventos internos tiveram compensação de carbono, ação que é realizada em parceria com a ENEL Energia.



Para 2026, o Grupo direciona esforços para expandir o portfólio de empreendimentos certificados e fortalecer iniciativas de descarbonização, incorporando inovações que elevam ainda mais a eficiência ambiental de seus projetos e aprofundem a transparência de suas práticas.

Em 2025, a Companhia também concretizou um contrato de financiamento à construção de um de seus empreendimentos no Rio de Janeiro no valor de R\$ 213 milhões, com recursos oriundos do EcoInvest, recursos esses que são destinados a empreendimentos que possuem índices de sustentabilidade e certificação externa – no caso o EDGE. Foi o primeiro contrato de financiamento à construção firmado pelo Banco do Brasil de recursos do EcoInvest. Outro empreendimento com participação da Companhia, em Nova Lima, controlado por empresa parceira, também obteve os mesmos recursos EcoInvest, comprovando o compromisso do Grupo com práticas sustentáveis em suas obras.

Outro avanço importante foi a ampliação do método *Lean Construction* nos processos internos da Companhia, promovendo a padronização, redução de desperdícios e incremento de eficiência produtiva. A iniciativa reforça a busca contínua do Grupo Patrimar por excelência operacional e sustentabilidade em todas as etapas do ciclo de produção.

Visando fortalecer os mecanismos de controle e ampliar a transparência nas relações societárias, foram criados comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, sendo eles: Comitê de **ESG**, de **Estratégia**, de **Finanças** e de **Gente e Cultura**, além do já existente Comitê de Auditoria, Compliance e Risco – todos alinhados às melhores

práticas de governança corporativas e focados na valorização da ética, sustentabilidade e responsabilidade corporativa como pilares da gestão empresarial.



Além disso, no âmbito social, seguimos crescendo com as ações do "Construindo o Bem", nosso programa de voluntariado corporativo. Em mais um ano, realizamos atividades com a Casa Sonhar Patrimar – como a Mostra de Profissões e Mostra Cultural – e com o Projeto TETO, demonstrando nosso compromisso com geração de impacto positivo. Destaque também para lançamento do Manual de Cultura, um documento que revela os valores que sustentam e impulsionam a Companhia.

Pelo segundo ano consecutivo, o Grupo Patrimar é certificado pelo selo *Great Place to Work* (GPTW), ocupando a 15ª colocação entre as melhores para se trabalhar em Minas Gerais.

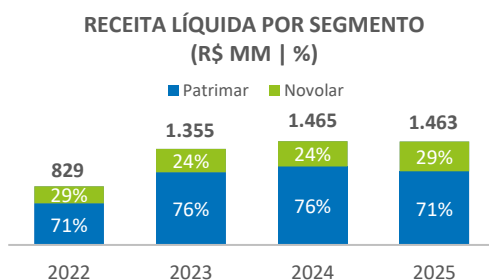
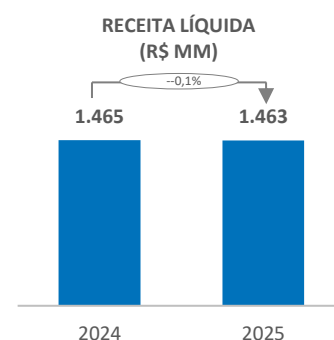


O conjunto dessas ações consolida 2025 como um ano de evolução significativa na jornada ESG do Grupo Patrimar. Mantemos nosso compromisso de aprimorar continuamente nossas práticas, alinhando crescimento, inovação e responsabilidade para garantir a construção de um futuro mais sustentável.

Desempenho Financeiro

Apesar do bom volume de vendas contratadas ao longo do exercício e dos relevantes avanços no cronograma físico das obras ("PoC"), a receita da Companhia apresentou redução de -0,1% em relação a 2024.

A marca Novolar ampliou sua participação na receita consolidada, em linha com a estratégia de balanceamento do portfólio entre Patrimar e Novolar, fortalecendo a flexibilidade estratégica da Companhia frente às condições macroeconômicas, que pode favorecer, em diferentes momentos do ciclo, tanto os segmentos de alta renda, quanto os segmentos econômico e de média renda.



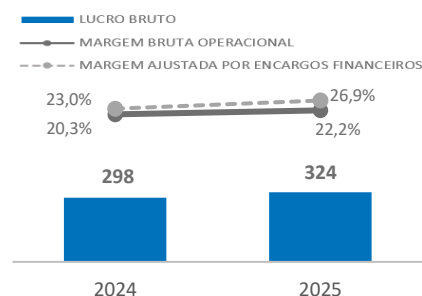
Com a continuidade dos avanços no cronograma físico das obras, a manutenção de um ritmo recorrente de lançamentos e a liquidação de parte dos estoques represados em 2025, especialmente daqueles referentes a empreendimentos com PoC mais avançado, espera-se um crescimento da receita líquida para o próximo ano.

Rentabilidade

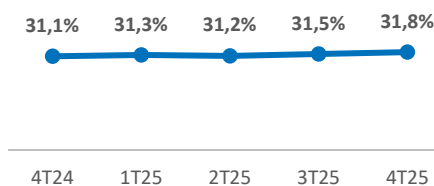
A melhora da rentabilidade segue como prioridade, com avanços na revisão de portfólio, aprimoramento dos processos de gestão de produto e engenharia e fortalecimento da governança por meio de novos comitês executivos e padronização de indicadores. A implementação do sistema Oracle Unifier trouxe maior visibilidade e controle sobre a execução das obras, enquanto ações de fortalecimento da equipe contribuíram para ganhos de eficiência.

A retomada da eficiência e do controle operacional já foi observada em 2025 e tende a produzir efeitos graduais nos próximos exercícios, contribuindo para melhores margens e um ROE mais consistente ao longo do ciclo.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ MM | %)



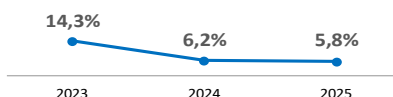
MARGEM A APROPRIAR¹ (%)



A Companhia vem apresentando evolução consistente da margem bruta ajustada por encargos financeiros, refletindo, principalmente, a melhora nas margens das vendas, decorrente de uma gestão mais eficiente dos custos de investimento. A estratégia de aquisição de terrenos via permuta segue contribuindo para uma estrutura de capital mais leve e adequada a ciclos de aprovação mais longos. Embora essa abordagem possa reduzir a margem bruta contábil no curto prazo, ela reforça a rentabilidade no horizonte dos projetos.

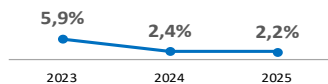
Retorno para o Acionista

ROE (% a.a.)

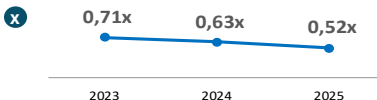


Alavancas do Negócio

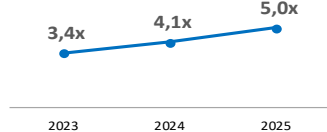
Margem Líquida (%)



Giro do Ativo (x)

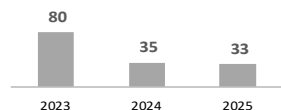


Alavancagem Financeira (x)

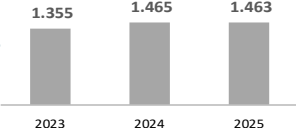


Indicadores Financeiros

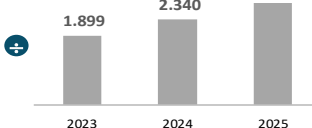
Lucro Líquido (R\$ MM)



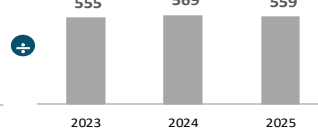
Receita Líquida (R\$ MM)



Ativo Total Médio (R\$ MM)



Patrimônio Líquido Médio (R\$ MM)



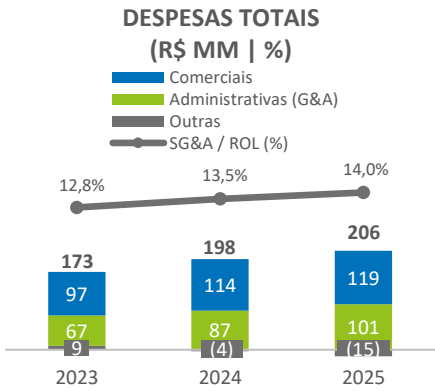
¹ Nota: A Margem Backlog (Margem a Apropriar) considera apenas a receita e custo a incorrer, sem impostos, sat e demais efeitos contábeis.



Despesas

Em 2025, a Patrimar registrou aumento nas Despesas Totais em relação ao exercício anterior, em linha com a expansão do volume de lançamentos e o maior nível de atividade operacional ao longo do período. Nesse contexto, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento, refletindo principalmente o reforço da estrutura organizacional e os investimentos contínuos em pessoal e suporte corporativo, necessários para sustentar o crescimento da Companhia e garantir a adequada execução dos projetos.

Apesar desse cenário, a Companhia mantém uma estrutura enxuta e eficiente na gestão das despesas operacionais. Além disso, com a recuperação da margem bruta para os níveis esperados, aguardamos também a retomada do ROE aos patamares históricos da Companhia.



Resultado Financeiro

Atualmente, nossos financiamentos à construção apresentam um custo médio de aproximadamente 11,4% ao ano. Com a conclusão do ciclo de alguns grandes empreendimentos e a consequente liquidação dos financiamentos ao longo deste ano e dos próximos, somado ao custo de captação em patamar mais elevado, projetamos um aumento no custo dos encargos de financiamento à construção, o que poderá impactar negativamente o resultado no curto e médio prazo. Entretanto, a perspectiva de flexibilização gradual da política monetária no Brasil tende a reduzir o custo de financiamento ao longo do tempo, contribuindo para a recomposição das margens financeiras e para um ambiente operacional mais favorável no médio e longo prazo.

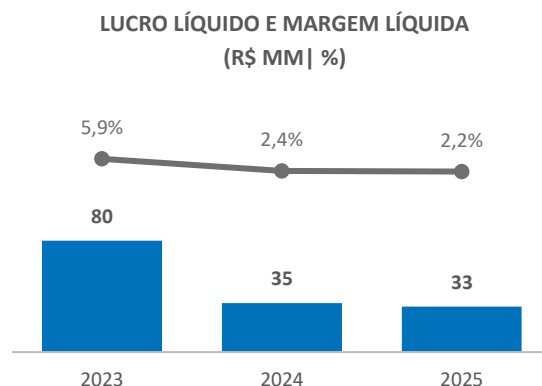
Receitas Financeiras	2025	2024	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	8.133	6.492	25,3%
Juros sobre aplicações financeiras	43.951	45.078	-2,5%
Outras receitas financeiras	(159)	1.394	-111,4%
Total	51.925	52.964	-2,0%
Despesas Financeiras	2025	2024	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(102.331)	(74.681)	37,0%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(12.100)	(12.984)	-6,8%
Outras despesas financeiras	(1.449)	(4.492)	-67,7%
Total	(115.880)	(92.157)	25,7%
Resultado Financeiro	(63.955)	(39.193)	63,2%

A redução do resultado financeiro no ano refletiu o aumento das despesas financeiras decorrente da emissão de debêntures no montante de R\$ 75 milhões realizada em maio/25 e de uma maior taxa média do CDI em 2025 comparativamente a 2024.

Em 2025, a Administração estabeleceu diretrizes de desalavancagem voltadas ao fortalecimento da estrutura de capital, pautadas na geração recorrente de caixa operacional. Essas diretrizes contemplam a condução do ciclo de lançamentos de forma alinhada à capacidade financeira da Companhia, bem como o equilíbrio do portfólio entre as marcas Patrimar e Novolar, sendo esta última caracterizada por um ciclo operacional mais curto, com efeitos positivos na dinâmica de geração de caixa.

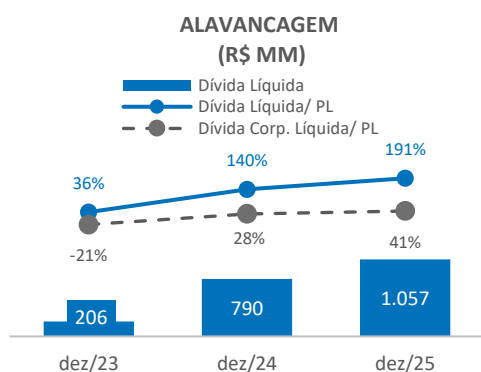
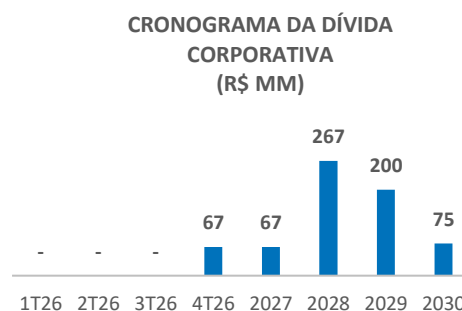
Lucro Líquido

Em 2025, o lucro líquido da Companhia apresentou redução de 7,2% em relação ao exercício anterior, especialmente em decorrência de um menor volume de receita no ano.



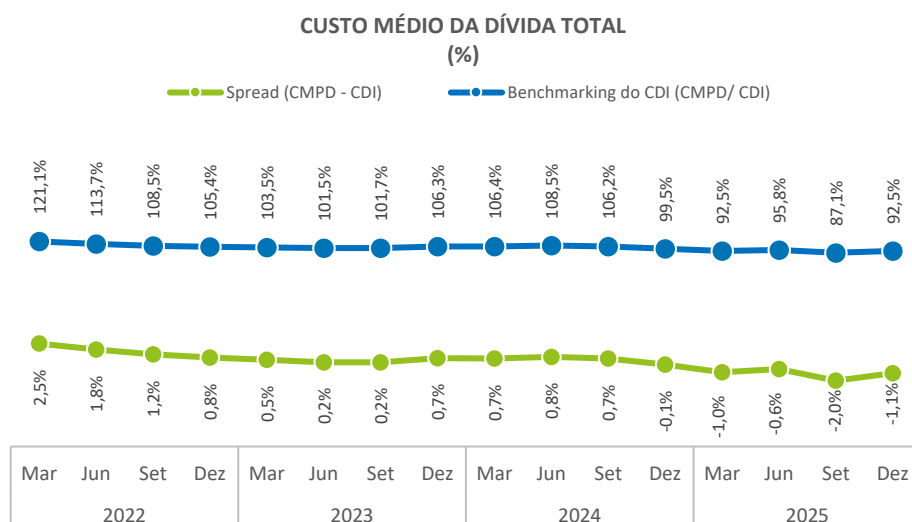
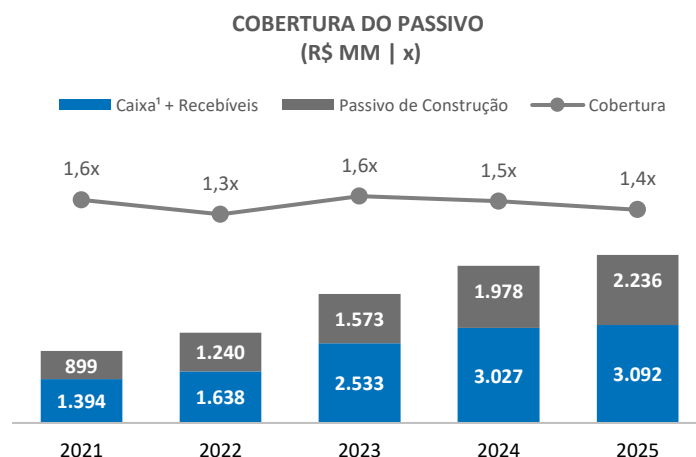
Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

A Companhia manteve um cronograma de endividamento corporativo bem estruturado em 2025, sem pressões relevantes de curto prazo, com todo o passivo corporativo atrelado ao CDI e nível de caixa suficiente para cobrir 66% dessas obrigações. O aumento do endividamento no exercício refletiu principalmente o ciclo de investimentos dos últimos anos, marcado pela expansão do financiamento à construção, especialmente em empreendimentos da marca Patrimar.



Com o início das entregas dos projetos lançados no ciclo iniciado em 2021 — entre eles Oceana Golf e Atlântico Golf —, a Companhia avançou na geração de caixa. Esse movimento, aliado à estabilização do ritmo de crescimento, reforça a expectativa de progressos graduais no processo de desalavancagem nos próximos exercícios.

A maior parte do passivo permanece contratada a taxas pré-fixadas obtidas em condições de mercado mais favoráveis, o que contribuiu para que o custo médio da dívida em 2025 se situasse em 92,5% do CDI. A combinação desse perfil de endividamento com a trajetória esperada de geração de caixa sustenta uma perspectiva positiva para a continuidade da desalavancagem ao longo dos próximos anos.



Administração e Pessoal

Em relação à gestão da Companhia, o Conselho de Administração se mantém o mesmo desde 2023 e é composto por:

Executivo	Cargo
Heloisa Magalhães Martins Veiga	Presidente
Renata Martins Veiga Couto	Membro Efetivo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Membro Independente
Milton Loureiro Junior	Membro Independente
Renata Maria Paes de Vilhena	Membro Independente

No âmbito da Diretoria, houve uma mudança em relação ao ano anterior: a entrada de Rodrigo Valente como Diretor de Obras e de Paulo Rafael Araujo como Diretor Regional de São Paulo.

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente / CEO
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Executivo Técnico – Patrimar
Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	Diretor Executivo Técnico – Novolar
Felipe Enck Gonçalves	Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Executivo Comercial e Marketing
Patrícia Martins Veiga	Diretora Executiva de Inovação e ESG
Renata Martins Veiga Couto	Diretora Executiva de Produto
Paulo Rafael Araujo	Diretor Regional – São Paulo
Paulo Sammarco de Araújo	Diretor Executivo Regional – Rio de Janeiro
Rodrigo Valente	Diretor Geral de Obras
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor Executivo de Obras – Patrimar
Silvano Aragão	Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano

Já o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, houve a troca de membro efetivo, com a entrada de Arthur Vorcaro.

Executivo	Cargo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Coordenador do Comitê
Arthur Guimarães de C. P. Vorcaro	Membro Efetivo
Débora Christine da Cruz Gomes	Membro Efetivo

Como citado anteriormente na seção “ESG”, visando às melhores práticas de governança corporativa e fortalecimento dos mecanismos em controle, foram criados comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, sendo eles: Comitê de ESG, de Estratégia, de Finanças e de Gente e Cultura.

Comitê de ESG:

Executivo	Cargo
Renata Martins Veiga Couto	Coordenadora do Comitê
Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	Membro do Comitê
Onara Oliveira de Lima	Membro do Comitê (Independente)
Patrícia Martins Veiga	Membro do Comitê
Rodrigo Valente Tavares	Membro do Comitê

Comitê de Estratégia:

Executivo	Cargo
Heloísa Magalhães Martins Veiga	Coordenadora do Comitê
Alexandre Araújo Elias Veiga	Membro do Comitê
Alexandre Lara Nicácio	Membro do Comitê
Felipe Enck Gonçalves	Membro do Comitê
Lucas Felipe Melo Couto	Membro do Comitê

Comitê de Finanças:

Executivo	Cargo
Milton Loureiro Júnior	Coordenador do Comitê (Independente)
Alexandre Araújo Elias Veiga	Membro do Comitê
Felipe Enck Gonçalves	Membro do Comitê
Lucas Felipe Melo Couto	Membro do Comitê

Comitê de Gente e Cultura:

Executivo	Cargo
Renata Maria Paes de Vilhena	Coordenador do Comitê (Independente)
Alexandre Araújo Elias Veiga	Membro do Comitê
Patrícia Martins Veiga	Membro do Comitê
Paulo Sammarco de Araújo	Membro do Comitê
Silvano Aragão	Membro do Comitê

Dividendos

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, em Assembleia Geral Ordinária, foi destinado o montante de R\$ 7.571.890 (sete milhões, quinhentos e setenta um mil, oitocentos e noventa reais) aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios, referente ao lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acrescidos de dividendos extraordinários do montante de R\$ 700.000 (setecentos mil reais).

Relacionamento com Auditores Independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram, em 2025, serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos à emissão de Carta Conforto (*Comfort Letter*).

No caso da EY, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, não se confundem com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia, de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a EY entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.



ri.patrimar.com.br

SIGA A PATRIMAR NAS REDES SOCIAIS



SIGA A NOVOLAR NAS REDES SOCIAIS



Esta apresentação contém afirmações relacionadas a perspectivas e declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais informações têm como base crenças e suposições da administração da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia") e informações que a Companhia tem acesso no momento. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros da administração da Companhia. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.



Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	7
Demonstração dos resultados.....	8
Demonstração dos resultados abrangentes.....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas das demonstrações financeiras	13
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	69
Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (Não estatutário)	70



**Shape the future
with confidence**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.20 (a), 25 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.20 (a), 25 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Análise da operação com o FII Alicerce

Conforme mencionado nas notas explicativas 1.3 e 31, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia realizou uma operação junto a um fundo de investimento imobiliário ("FII Alicerce") envolvendo alienação parcial de participação e aportes de capital em uma de suas controladas, sem perda de controle pela controladora. Embora a transação tenha sido realizada por meio da venda de participação patrimonial, determinadas condições presentes nos termos contratuais firmados junto a contraparte podem levar a Companhia a uma obrigação inevitável de entregar caixa, configurando assim um passivo financeiro em conformidade com as normas contábeis vigentes.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação dos aspectos que podem levar uma transação a ser tratada contabilmente como um instrumento patrimonial ou passivo financeiro, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção e análise dos documentos relacionados à operação, incluindo contrato de compra e venda de participação, acordo de cotistas, acordo de prestação de serviços e alterações de contratos sociais; (b) envolvimento de especialistas em instrumentos financeiros para auxílio na determinação do adequado tratamento contábil da operação; e (c) confronto dos saldos contábeis com registros auxiliares, documentação suporte e/ou extratos bancários. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.



**Shape the future
with confidence**

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas adotadas pela diretoria para registro da operação junto ao FII Alicerce, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1.3 e 31, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Belo Horizonte (MG), 05 de março de 2026.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O



Balanco patrimonial
Exercício findo em
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	29.911	34.210	399.855	302.281
Títulos de valores mobiliários	7	-	437	52.870	135.801
Contas a receber de clientes	8	16.395	1.486	684.956	523.613
Imóveis a comercializar	9	876	101	935.681	553.337
Tributos a recuperar		8.467	7.667	34.980	28.027
Despesas antecipadas	10	5.763	5.258	46.572	45.548
Outras contas a receber		1.599	352	22.408	14.569
Total do ativo circulante		63.011	49.511	2.177.322	1.603.176
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	3.633	3.203	3.633	3.203
Contas a receber de clientes	8	6.471	18.864	539.851	664.073
Imóveis a comercializar	9	15.929	23.090	80.345	101.033
Depósitos judiciais	21	57	126	3.604	773
Partes relacionadas	11	460.520	396.467	78.381	85.839
Impostos diferidos ativos		-	-	1.569	1.825
Instrumentos financeiros	5	-	213	-	213
Total do ativo realizável a longo prazo		486.610	441.963	707.383	856.959
Investimentos	12	782.778	648.273	41.004	32.569
Imobilizado	13	17.056	17.365	64.595	50.700
Intangível	14	16.756	11.319	16.756	11.319
Direito de uso de arrendamento	16	11.084	13.592	12.608	14.982
Total do ativo não circulante		1.314.284	1.132.512	842.346	966.529
Total do ativo		1.377.295	1.182.023	3.019.668	2.569.705
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	80.245	10.218	470.001	265.431
Arrendamentos	16	3.893	3.223	4.632	3.714
Fornecedores	17	9.721	7.236	124.962	109.507
Salários e encargos sociais		13.016	10.464	23.682	20.632
Obrigações tributárias	18	1.154	1.016	6.383	6.726
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	41.158	33.210
Dividendos a pagar	23(c)	6.576	7.572	6.576	7.572
Adiantamentos de clientes	20	55	55	258.496	256.005
Provisão para manutenção de imóveis	22	806	93	7.856	2.005
Tributos diferidos	18	349	305	24.387	22.531
Outras contas a pagar		45	86	6.080	2.754
Total do passivo circulante		115.860	40.268	974.213	730.087
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	599.085	587.713	1.039.358	962.969
Arrendamentos	16	6.680	10.144	7.387	11.136
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	94.929	87.889
Adiantamentos de clientes	20	-	-	206.326	124.647
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.768	1.598	5.112	4.462
Provisão para manutenção de imóveis	22	2.205	6.291	30.430	28.901
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	-	29.177	27.856
Partes relacionadas	11	166.875	104.279	25.586	17.083
Provisão para passivo a descoberto	12	10.456	11.481	10.832	9.563
Instrumentos financeiros	5	200	-	200	-
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários	31	33.504	-	43.504	-
Total do passivo não circulante		820.773	721.506	1.492.841	1.274.506
Total do passivo		936.633	761.774	2.467.054	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		171.231	150.818	171.231	150.818
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		440.662	420.249	440.662	420.249
Participação dos não controladores		-	-	111.952	144.863
Total do patrimônio líquido		440.662	420.249	552.614	565.112
Total do passivo e patrimônio líquido		1.377.295	1.182.023	3.019.668	2.569.705

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Demonstração dos resultados abrangentes

Exercício findo em

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita operacional líquida	25	2.473	1.870	1.463.176	1.464.532
Custo dos imóveis vendidos	26	(433)	(302)	(1.139.080)	(1.166.844)
Lucro bruto		2.040	1.568	324.096	297.688
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(24.535)	(30.788)	(101.038)	(86.763)
Com vendas	26	(10.589)	(9.428)	(119.110)	(114.395)
Resultado da equivalência patrimonial	12	164.122	136.923	5.025	3.463
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(152)	6.069	14.664	3.528
Lucro operacional		130.886	104.344	123.637	103.521
Receitas financeiras	28	3.829	12.209	51.925	52.964
Despesas financeiras	28	(107.026)	(84.671)	(115.880)	(92.157)
Resultado financeiro		(103.197)	(72.462)	(63.955)	(39.193)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		27.689	31.882	59.682	64.328
Imposto de renda e contribuição social	29	-	-	(27.093)	(29.176)
Lucro líquido do exercício		27.689	31.882	32.589	35.152
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				27.689	31.882
Participação de não controladores				4.900	3.270
				32.589	35.152
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,49422	0,56906		
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,49422	0,56906		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Demonstração dos resultados abrangentes

Exercício findo em

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Lucro líquido do exercício	27.689	31.882	32.589	35.152
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	27.689	31.882	32.589	35.152
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			27.689	31.882
Participação dos não controladores			4.900	3.270
			32.589	35.152



Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em
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 (prejuízos) 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	-	-	-	-	-	-	841	841
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	31.882	31.882	3.270	35.152
Constituição de reserva legal	-	-	1.594	-	(1.594)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(7.572)	(7.572)	(18.249)	(25.821)
Retenção de lucros	-	-	-	22.716	(22.716)	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	(16.550)	-	(16.550)	-	(16.550)
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	-	-	-	-	-	-	(31)	(31)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	27.689	27.689	4.900	32.589
Constituição de reserva legal	-	-	1.384	-	(1.384)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(6.576)	(6.576)	(37.780)	(44.356)
Retenção de lucros	-	-	-	19.729	(19.729)	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	(700)	-	(700)	-	(700)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	269.172	259	13.975	157.256	-	440.662	111.952	552.614



Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	27.689	31.882	32.589	35.152
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	9.419	7.473	32.540	28.681
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	2.865	16.699
Resultado de equivalência patrimonial	(164.122)	(136.923)	(5.025)	(3.463)
Provisão para manutenção de imóveis	(1.138)	1.411	13.391	15.316
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	170	84	5.634	4.157
Provisão para distratos	-	-	(1.176)	(801)
Provisão devedores duvidosos	-	-	6.675	3.953
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamento	103.843	73.037	186.964	110.331
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	4.090	12.820
Baixa na venda de ativo imobilizado e arrendamento	-	1.719	1.028	4.255
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(810)	(3.172)	(10.761)	(14.211)
Valor justo de instrumento financeiro	413	(213)	413	(213)
	(24.536)	(24.702)	269.227	212.676
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(2.516)	1.454	(45.485)	(435.259)
Imóveis a comercializar	6.386	(12.443)	(361.656)	(122.024)
Tributos a recuperar	(800)	(2.172)	(6.697)	(6.758)
Outros ativos	(1.683)	6.829	(11.694)	396
Fornecedores	2.485	4.569	15.455	(21.243)
Salários e encargos sociais	2.552	(325)	3.050	752
Obrigações tributárias	182	99	21.747	19.990
Obrigações por compra de imóveis	-	-	14.988	66.140
Adiantamentos de clientes	-	(12.400)	84.170	(43.321)
Outros passivos	1.434	6.288	3.326	1.378
Valores pagos de manutenção de imóveis	(3.710)	(2.841)	(6.011)	(6.712)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-	(1.366)	(4.984)	(8.645)
	4.330	(12.308)	(293.791)	(555.306)
Juros pagos	(97.444)	(92.811)	(164.193)	(126.711)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(23.003)	(16.356)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(117.650)	(129.821)	(211.760)	(485.697)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aplicação em títulos de valores mobiliários	(311)	(230.372)	(149.896)	(536.112)
Resgate de títulos de valores mobiliários	1.558	263.740	243.588	586.478
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(430)	(298)	(430)	(298)
Adiantamentos a empresas ligadas	32.888	(23.049)	15.961	(57.614)
Aportes (retorno) de investimentos	(5.753)	14.313	(2.172)	(687)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(10.807)	(16.850)	(48.554)	(31.519)
Caixa líquido gerado nas (utilizado pelas) atividades de investimentos	17.145	7.484	58.497	(39.752)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	75.000	389.989	586.314	791.811
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamentos	(4.026)	(252.627)	(332.929)	(355.273)
Dividendos pagos	(8.272)	(16.550)	(8.272)	(16.550)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(37.780)	(17.408)
Recebimento de parceiros em empreendimentos imobiliários	33.504	-	43.504	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	96.206	120.812	250.837	402.580
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(4.299)	(1.525)	97.574	(122.869)
MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	34.210	35.735	302.281	425.150
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	29.911	34.210	399.855	302.281
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(4.299)	(1.525)	97.574	(122.869)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Demonstração do valor adicionado
Exercício findo em
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	2.503	2.314	1.495.678	1.500.411
Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	-	-	(6.675)	(3.953)
	2.503	2.314	1.489.003	1.496.458
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(274)	(302)	(1.038.869)	(1.087.833)
Energia, serviços de terceiros e outros	42.643	33.467	(203.702)	(190.206)
	42.369	33.165	(1.242.571)	(1.278.039)
Valor adicionado bruto	44.872	35.479	246.432	218.419
Retenções:				
Depreciação e amortização	(9.419)	(7.473)	(32.540)	(28.681)
Valor adicionado líquido produzido	35.453	28.006	213.892	189.738
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	164.122	136.923	5.025	3.463
Receitas financeiras	3.829	12.209	51.925	52.964
	167.951	149.132	56.950	56.427
Valor adicionado total a distribuir	203.404	177.138	270.842	246.165
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	38.435	33.403	41.502	36.017
Encargos	13.803	11.996	14.508	12.590
Benefícios	16.154	14.039	12.906	11.200
	68.392	59.438	68.916	59.807
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	-	198	52.885	56.905
Municipais	297	949	572	2.144
	297	1.147	53.457	59.049
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	107.026	84.671	115.880	92.157
	107.026	84.671	115.880	92.157
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do exercício	27.689	31.882	27.689	31.882
Destinação Lucro Líquido:				
Constituição de reserva legal	1.384	1.594	1.384	1.594
Dividendos propostos	6.576	7.572	6.576	7.572
Retenção de lucros	19.729	22.716	19.729	22.716
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	4.900	3.270
	27.689	31.882	32.589	35.152
Valor adicionado distribuído	203.404	177.138	270.842	246.165

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 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" ou "Grupo Patrimar". As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

1.2. Reforma Tributária

A Reforma Tributária sobre o consumo, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, estabeleceu o novo modelo de IVA dual composto pela CBS, de competência da União, e pelo IBS, compartilhado entre Estados e Municípios, além do Imposto Seletivo. O cronograma prevê 2026 como ano-piloto, com alíquotas simbólicas de 0,9% para CBS e 0,1% para IBS, em 2027, inicia-se a aplicação efetiva da CBS e do Imposto Seletivo. Os anos de 2029 a 2032 correspondem à transição gradual do IBS, com redução progressiva de ICMS e ISS, e 2033 consolida a implementação plena do novo sistema. O modelo adota a não cumulatividade financeira, institui regras ampliadas de crédito, define a governança do Comitê Gestor do IBS e aprimora a integração tecnológica entre os entes federados.

Para o setor imobiliário, a legislação prevê redutores relevantes, incluindo a redução de 50% da alíquota nas vendas de unidades, 70% nas operações de locação, o redutor social de R\$ 100 mil por unidade residencial nova e o redutor de ajuste conforme as características do empreendimento, além de diretrizes específicas para ressarcimento de créditos. Permanecem em discussão temas operacionais, como o "*split payment*" e o documento fiscal específico para o setor imobiliário, cujo leiaute já foi disponibilizado, mas ainda sem data definida para início da obrigatoriedade. As projeções atuais indicam carga tributária próxima aos níveis vigentes, com maior transparência e possibilidade de recuperação integral de créditos. A alíquota de referência combinada de CBS e IBS deve situar-se entre 26% e 28%, sujeita à definição federal e mitigada pelos redutores setoriais.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No âmbito interno, durante 2025 e início de 2026, o Grupo Patrimar avançou significativamente no processo de adaptação à Reforma Tributária. Foram mapeadas as áreas impactadas, atualizadas normas técnicas e revisados os processos de aquisição. Também houve adequação do ERP e dos módulos fiscais às exigências do novo modelo tributário, além da capacitação contínua das equipes fiscal, contábil e operacional. Em dezembro de 2025, concluímos os testes internos com a NF-e 5.0 e com os novos leiautes nacionais e, em janeiro de 2026, o Grupo passou a receber documentos fiscais no novo padrão, já com a alíquota-teste parametrizada e integrada aos sistemas. A partir de 2027, acompanharemos a transição efetiva da CBS e, entre 2029 e 2032, a implementação gradativa do IBS, com foco permanente na conformidade normativa, na maximização do aproveitamento de créditos e na atualização contínua das diretrizes corporativas. Ressalta-se que, conforme legislação vigente, o RET permanecerá aplicável apenas para empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2028, deixando de ser permitido para novos lançamentos após essa data.

1.3. Operação com o FII Alicerce

No exercício, o Grupo realizou a operação relacionada ao ingresso do FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (FII Alicerce), gerido pela Manatí Capital Management (Gestora), na estrutura societária da Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Alicerce PM), controlada pela Companhia, envolvendo alienação parcial de participação e aportes de capital, sem perda de controle pela controladora. Embora a transação tenha natureza de participação patrimonial a ser liquidada em seu curso regular exclusivamente com o fluxo de caixa e resultados gerados pelos empreendimentos envolvidos na transação, sem garantia pela Grupo de remuneração mínima ao FII Alicerce, a Administração avaliou os termos contratuais e concluiu que o investimento do FII Alicerce representa um passivo em função de determinadas cláusulas contratuais de obrigações de compra e venda de parte a parte que, embora de difícil concretização, podem ser interpretadas como obrigações de entregar caixa caso essas situações venham a se concretizar. Essas condições representam situações operacionais de obtenção e manutenção de documentação das obras, descasamentos de execução e eventos reputacionais que podem não estar integralmente sob controle da Companhia em todos os momentos ao longo da operação.

No fluxo regular e intencional da transação, o retorno do FII Alicerce decorre de participação nos resultados e de eventuais distribuições, as quais dependem da existência de lucros distribuíveis e de deliberação dos órgãos societários competentes, sem garantia de valor mínimo ou de necessidade de complemento adicional aos lucros gerados pelos empreendimentos por parte da Companhia. Assim, o direito a dividendos, inclusive quando previsto de forma desproporcional, está exclusivamente vinculado aos resultados e fluxos de caixa dos empreendimentos.

Contudo, conforme mencionado acima, a existência na operação de cláusulas de opção de venda (put) e de opção de compra (call) relacionadas à participação do investidor em situações muito específicas, determinadas e controláveis, que podem, em determinadas situações, configurar uma obrigação inevitável de entregar caixa por parte do Grupo, configurando um passivo financeiro em conformidade com as normas contábeis vigentes. Estas cláusulas preveem uma atualização da potencial obrigação por IPCA + 18,00% a.a. Dessa forma, a operação foi classificada e contabilizada como um passivo financeiro reconhecido como “Parceiros em Empreendimentos Imobiliários” nos termos do CPC 48 (IFRS 9) e CPC 39 (IAS 32).

Para informações adicionais sobre os efeitos da referida transação, vide Nota 31.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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), conforme descrito em detalhes na nota explicativa 2.19. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

O Grupo preparou as demonstrações financeiras partindo do pressuposto de continuidade operacional.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa 3.

Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2. Consolidação

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 12.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósitos específicos e sociedades em conta de participações) nas quais o Grupo tem o controle. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta de "Reserva de Capital".

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e controladas em conjunto é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas e controladas em conjunto são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3. Conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional do grupo e, também, a moeda de apresentação do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativos Financeiros

(a) Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

O Grupo classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado;
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado.

Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado

(b) Reconhecimento e desreconhecimento

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Passivos Financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

- custo amortizado; ou
- mensurado ao valor justo por meio do resultado.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os passivos financeiros da companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, e outras contas a pagar com exceção de itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal e juros, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam sendo mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

No início da relação de hedge, a companhia avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de hedge; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de hedge e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de hedge é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de hedge, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de hedge original.

A companhia descontinua a contabilidade de hedge somente quando a relação de hedge (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de hedge expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Hedge de valor justo

A companhia contrata instrumentos financeiros derivativos (swaps) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de hedge (designações classificadas com hedge de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado pela posição *accrual*, uma vez que o fluxo financeiro entre a dívida e o swap é exatamente o mesmo e não há descasamento temporal de valor justo do instrumento financeiro.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.6. Títulos e valores mobiliários

Os saldos representam aplicações em fundos exclusivos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados e certificados de depósito bancário, conforme descrito na nota 7.

2.7. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes estão representadas predominantemente pelos créditos a receber (circulante e não circulante) provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir.

As contas a receber de clientes de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustadas segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC), menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, as contas a receber é mensurado pelo montante original de vendas contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.8. Provisão para distrato

A Companhia efetua a provisão para distratos quando, em sua análise, são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

A companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em consideração o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Em caso de distrato da venda, a unidade volta para o estoque e a companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

2.9. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de imóveis no momento da assinatura do instrumento particular, do contrato relacionado à referida transação ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas.

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(b) Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.10. Investimentos

Os investimentos decorrentes de participações societárias em controladas, controladas em conjunto e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.11. Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido das depreciações. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando-se taxas fiscais, que são semelhantes à vida útil estimada.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído, vendido ou transferido para outra unidade, é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos. O valor residual dos itens do imobilizado é reduzido imediatamente ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável.

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.12. Intangível

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil, estimada em cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.13. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do exercício.

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

2.14. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos da transação) e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras, exceto aqueles vinculados a ativos qualificados, incorridos durante o período de sua construção. Nesse caso, são apropriados ao respectivo ativo.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.15. Contas a pagar aos fornecedores

São obrigações a pagar por bens e serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mesurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. As contas a pagar aos fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido. Os tributos diferidos são estimados com base na aplicação da alíquota estabelecida em lei sobre a diferença entre a receita contábil apurada e os recebimentos efetivos de caixa (regime fiscal, com base na Lei 1.435/13, que estabeleceu o Regime Especial de Tributação).

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia efetua a segregação destes tributos entre passivo circulante e não circulante em função da distribuição do contas a receber de imóveis vendidos entre ativo circulante e não circulante, tendo em vista que ao final dos recebimentos das unidades concluídas e não concluídas não haverá diferença entre critérios contábeis e fiscais.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a parcela do lucro tributável que ultrapassar R\$ 240.000 no ano. A CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- O Regime Especial de Tributação (RET) é adotado para empreendimentos específicos da Companhia e de suas controladas, conforme previsto na Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004. A opção pelo RET está condicionada à vinculação de empreendimentos ao patrimônio de afetação. Para os empreendimentos em geral submetidos ao RET, a alíquota consolidada aplicável sobre as receitas brutas recebidas é de 4%, sendo 1,92% destinada ao IRPJ e à CSLL e 2,08% ao PIS e à COFINS. Já para os empreendimentos classificados como construção ou incorporação de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinados às famílias enquadradas na Faixa Urbana 1, independentemente do valor da unidade, aplica-se uma alíquota reduzida de 1% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS.

2.17. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.18. Capital social

Está representado por ações ordinárias sem valor nominal, as quais estão todas totalmente subscritas e integralizadas.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.19. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos, da provisão para risco de crédito e AVP (Ajuste a Valor Presente) bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A partir da referida norma e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes. Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 0,5% a 1% ao mês, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento da transferência do controle ao comprador, usualmente na 'entrega das chaves', quando todos os requisitos contratuais para a contraprestação estão atendidos.

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração e comercialização de obra para controladas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Despesas com vendas

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras despesas de vendas não caracterizam custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

As despesas com estandes de vendas e apartamentos-modelo, incluindo a sua construção, decoração e mobiliária, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado seja superior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa de vendas durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas.

2.21. Arrendamento

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Como arrendatário

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente do fluxo de pagamentos futuros (contratados e estimados), descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo para empréstimos de natureza similar. Geralmente, o Grupo usa a taxa incremental sobre seus empréstimos de capital de giro, financiamento de equipamentos e veículos.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

O Grupo aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo, no qual o prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início (e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório e equipamentos de informática considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesas no resultado à medida que ocorrem.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Determinação do prazo de arrendamento

Ao determinar o prazo do arrendamento, a administração considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para o exercício de uma opção de prorrogação ou para o não exercício da opção de rescisão. As opções de prorrogação (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo do arrendamento somente, quando há estimativa razoável de que o arrendamento será prorrogado (ou que não será rescindido).

A maioria das opções de prorrogação em arrendamentos mobiliários e máquinas e equipamentos não foi incluída no passivo de arrendamento porque o Grupo pode substituir estes ativos sem custo significativo ou interrupção nos negócios.

(b) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

2.22. 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 demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.23. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, quando aplicável, na data em que entrarem em vigor e após sua adoção pelos órgãos reguladores competentes no Brasil.

- **IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras**
Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements (PFS)*) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

O Grupo está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

- **IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações**

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que estabelece um conjunto reduzido de divulgações para subsidiárias que não tenham responsabilidade pública e que, de outra forma, aplicariam IFRS completos. O IFRS 19 é aplicável para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida pelo IASB, sujeita à regulamentação no Brasil.

A Administração avalia a aplicabilidade do IFRS 19 às controladas do Grupo, considerando os critérios de elegibilidade e as exigências regulatórias.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7: Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros**

Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7 relacionadas a aspectos de classificação e mensuração de instrumentos financeiros e divulgações correlatas. As alterações entram em vigor para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida pelo IASB, sujeita à regulamentação no Brasil.

O Grupo está avaliando os impactos potenciais dessas alterações em suas demonstrações financeiras.

As demais normas e interpretações emitidas pelo IASB até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras e ainda não vigentes não são esperadas gerar impactos relevantes quando adotadas.

2.24. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 05 de março de 2026.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

3.1. Julgamentos

No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Custos Orçados e Reconhecimento de Receita de Unidades Imobiliárias em Construção

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer até o encerramento das obras, são regularmente revisados conforme a evolução dos empreendimentos. Ajustes decorrentes dessas revisões são refletidos nos resultados do Grupo quando determinados. O Grupo adota o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades imobiliárias e prestação de serviços. Esse método exige a estimativa dos custos totais necessários até a conclusão das obras e a entrega das chaves, permitindo estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é reconhecida ao longo da construção do empreendimento, com base na aplicação desse percentual (POC) sobre o valor justo das vendas contratadas. Esse processo envolve julgamentos significativos por parte da administração, garantindo a adequada mensuração da performance financeira do Grupo.

(ii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(iii) Provisão para distrato

A provisão para distrato é baseada em premissas que consideram o histórico e as perspectivas de perdas esperadas e fundamentada na análise dos contratos de venda individualmente.

Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(iv) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão é estimada com base na experiência histórica de inadimplência, na análise da posição financeira dos clientes e no comportamento dos créditos, sendo ajustada por fatores específicos de risco, pelas condições econômicas do setor em que a Companhia atua e pela avaliação do cenário econômico vigente e projetado na data do relatório.

As premissas utilizadas na mensuração da PCLD são revisadas periodicamente e ajustadas sempre que identificadas mudanças relevantes no risco de crédito, com os efeitos reconhecidos no resultado do exercício.

(v) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em relação às contas a receber, a taxa de desconto utilizada considera a média ponderada anual das emissões de títulos públicos federais denominados de Tesouro IPCA + que tem prazo de vencimento equivalente ao prazo médio de vencimento dos recebíveis.

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito na nota 2.19, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo. Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

3.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas nestas demonstrações financeiras são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 31 de dezembro 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	376.092
Rating AA	26.697
Rating AA+	14.820
Demais Ratings	22.125
Total	439.734

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com garantia	-	-	16.751	17.989
Sem garantia	-	-	52.507	58.543
	-	-	69.258	76.532
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com garantia	-	-	1.208.660	1.165.771
Sem garantia	-	-	9.967	2.622
	-	-	1.218.627	1.168.393
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem garantia	22.866	20.350	22.920	20.395
Total	22.866	20.350	1.310.805	1.265.320

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, 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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 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				
	2026	2027	2028	2029 e após	Total
Em 31 de Dezembro de 2025					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	80.245	65.653	262.612	270.820	679.330
Arrendamento (Nota 16)	3.893	3.039	2.469	1.172	10.573
Fornecedores (Nota 17)	9.721	-	-	-	9.721
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários (Nota 31)	-	4.032	6.512	22.961	33.505

	Consolidado				
	2026	2027	2028	2029 e após	Total
Em 31 de Dezembro de 2025					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	470.001	441.844	326.694	270.820	1.509.359
Arrendamento (Nota 16)	4.632	3.616	2.599	1.172	12.019
Fornecedores (Nota 17)	124.962	-	-	-	124.962
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	41.158	36.224	56.301	2.404	136.087
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários (Nota 31)	-	5.235	8.456	29.814	43.505

	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:

(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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 a flutuações das taxas de juros, especialmente à variação do CDI. Em 31 de dezembro 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:

		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%	33.416	4.093	3.070	2.047	12,25%	386.864	47.391	35.543	23.696
Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(CDI)	12,25%	-	-	-	-	12,25%	52.870	6.477	4.858	3.239
Passivo											
Financiamentos à construção (Nota 15)	(CDI)	12,25%	-	-	-	-	12,25%	29.024	3.555	4.444	5.333
Debêntures (Nota 15)	(CDI)	12,25%	584.261	71.572	89.465	107.358	12,25%	584.261	71.572	89.465	107.358

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	679.330	597.931	1.509.359	1.228.400
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(29.911)	(34.210)	(399.855)	(302.281)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(437)	(52.870)	(135.801)
Dívida líquida	649.419	563.284	1.056.634	790.318
Total do patrimônio líquido	440.662	420.249	552.614	565.112
Total do capital	1.090.081	983.533	1.609.248	1.355.430
Índice de alavancagem financeira - %	60%	57%	66%	58%

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 Nota Explicativa 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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	128	86	16.624	19.524
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	29.783	34.124	383.231	282.757
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	3.633	3.203	3.633	3.203
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	-	437	52.870	135.801
Contas a receber de clientes (Nota 8)	22.866	20.350	1.224.807	1.187.686
Partes relacionadas (Nota 11)	460.520	396.467	78.381	85.839
	516.930	454.667	1.759.546	1.714.810
Valor justo por meio do resultado				
Instrumentos financeiros derivativos (i)	-	213	-	213
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	679.330	597.931	1.509.359	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	10.573	13.367	12.019	14.850
Fornecedores a pagar (Nota 17)	9.721	7.236	124.962	109.507
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	136.087	121.099
Partes relacionadas (Nota 11(b))	166.875	104.279	25.586	17.083
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários (Nota 31)	33.505	-	43.505	-
	900.004	722.813	1.851.518	1.490.939
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (i)				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	108.500	109.231	108.500	109.231
Instrumentos financeiros derivativos	200	-	200	-

(i) Valores mensurados ao valor justo com base na hierarquia estabelecida pelo CPC 46 (IFRS 13) – Mensuração do Valor Justo. Os instrumentos classificados no Nível 2.

(ii) Os ativos e passivos financeiros mensurado como custo amortizado se aproximam do seu valor justo.

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
							31/12/25
Swap	11/2024	15,14% / CDI + 1,95%	05/2029	106.873	108.500	108.700	(200)

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	109.231	108.895	213



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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 31/12/2025	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%	(108.500)	(1.627)	(109.108)	(2.235)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (itens protegidos)			106.873		(108.500)	(1.627)	(109.108)	(2.235)
Operação de Swap	11/2024	05/2029	106.873	Pontas ativas CDI + 1,95%	108.500	1.627	109.108	2.235
Instrumento financeiro derivativos (Instrumentos de hedge)			106.873		108.500	1.627	109.108	2.235
				Pontas passivas				
				15,14%	(108.700)	(1.827)	(108.895)	(2.022)
					(108.700)	(1.827)	(108.895)	(2.022)
				Posição líquida swap	(200)	(200)	213	213
				Posição líquida total	108.700	1.827	108.895	2.022



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Caixa	17	27	32	56
Bancos	111	59	16.592	19.468
Aplicações financeiras - alta liquidez	29.783	34.124	383.231	282.757
	29.911	34.210	399.855	302.281

No exercício findo em 31 de dezembro 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.633	3.203	3.633	3.203
	3.633	3.203	3.633	3.203

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 31 de dezembro de 2025 (105% do CDI em 31 de dezembro de 2024), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Reserva de caixa	-	71	4.793	22.148
Letra financeira do tesouro	-	181	5.805	56.317
CDB	-	34	12.180	10.491
Debêntures	-	5	8.364	1.492
Letra financeira - privado	-	146	20.713	45.353
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	-	1.015	-
	-	437	52.870	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 31 de dezembro de 2025 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2024), está demonstrada conforme quadro acima.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	-	-	69.258	76.532
Unidades não concluídas	-	-	1.218.627	1.168.393
Serviço de administração	22.866	20.350	22.920	20.395
	22.866	20.350	1.310.805	1.265.320
Provisão para Distrato	-	-	-	(1.176)
Provisão para risco de crédito	-	-	(15.609)	(8.934)
Ajustes a valor presente	-	-	(70.389)	(67.524)
	-	-	(85.998)	(77.634)
	22.866	20.350	1.224.807	1.187.686
Ativo circulante	16.395	1.486	684.956	523.613
Não circulante	6.471	18.864	539.851	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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
A vencer até 1 ano	16.395	1.384	797.106	668.937
A vencer de 1 a 2 anos	4.203	8.848	1.119.305	877.624
A vencer de 2 a 3 anos	1.378	9.216	367.109	914.006
A vencer de 3 a 4 anos	877	769	233.608	76.272
A vencer acima de 4 anos	13	31	3.426	3.106
	22.866	20.248	2.520.554	2.539.945
Vencido até 1 ano	-	71	92.618	34.133
Vencido entre 1 e 2 anos	-	14	10.854	6.693
Vencido entre 2 e 3 anos	-	8	6.513	3.811
Vencido entre 3 e 4 anos	-	4	3.989	2.114
Vencido acima de 4 anos	-	5	5.107	2.439
	-	102	119.081	49.190
	22.866	20.350	2.639.635	2.589.135
Contas a receber contábil	22.866	20.350	1.224.807	1.187.686
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.782.577	1.687.583
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(453.747)	(363.768)
Atualização a valor presente	-	-	70.389	67.524
Provisão para distrato	-	-	-	1.176
Provisão para risco de crédito	-	-	15.609	8.934
	22.866	20.350	2.639.635	2.589.135



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Estoque de terrenos	16.799	23.185	161.921	149.882
Imóveis em construção	-	-	814.683	497.482
Imóveis concluídos	6	6	39.422	5.995
Provisão para distrato	-	-	-	1.011
	16.805	23.191	1.016.026	654.370
Ativo circulante	876	101	935.681	553.337
Ativo não circulante	15.929	23.090	80.345	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 10,90% a.a., e 105% CDI em 31 de dezembro de 2025 (TR + 7,5% a 9,91% a.a., e Poupança + 3,55 % em 31 de dezembro de 2024).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 21.038 em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 este montante era de R\$ 7.253 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora em ambos os exercícios).

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Seguros	48	35	3.496	4.985
Comissões e corretagens	-	-	29.758	30.218
Projeto Jump	3.635	3.635	3.635	3.635
Licença de software	1.280	821	1.432	821
Stand de Vendas	-	-	639	263
Gastos Projetos Futuros	800	767	7.612	5.626
	5.763	5.258	46.572	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.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Casatua Engenharia e Construções	5.150	5.000	5.150	5.000
Astus Incorporadora	-	-	2.655	-
Fataha Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	250	-
(a) Mútuos	5.150	5.000	8.055	5.000
Bento Rubião	8	8	-	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob SPE	1.128	1.099	-	-
Construtora Novolar	166.915	144.980	-	-
Construtora Real	325	-	325	-
Engefor-Patrimar Vila da Serra Empreend.ImobSpe	894	789	-	-
Gioia Del Colle	728	630	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios SPE	-	2.892	-	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob SPE	1.169	813	-	-
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliar	2.700	2.044	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp SPE	4.509	3.633	-	-
Patrimar Somattos Gasparini	525	525	525	525
PRMV Participacoes S.A	2.494	683	2.494	683
Seven Engenharia - Me	-	-	297	157
Somattos Engenharia Comercio	-	-	10.549	32.881
SPE Mirataia Incorporadora e Construtora	2.416	1.751	-	-
Villagio Florença	710	670	-	-
Villagio Verona	331	314	-	-
York Vargem Grande I	1.247	1.098	-	-
York Vargem Grande II	-	231	-	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	213	1.923
Penta Empreendimentos	-	-	213	1.923
HB Engenharia	-	-	22.533	22.533
Minas Brisa Empr Imob	-	-	11.267	11.267
Madison	-	1.532	-	-
Rua Campo	22.696	25.890	-	-
São José C	309	240	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	24.519	7.006	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	6.211	2.390	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	12.355	52.659	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	-	1.440	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.691	1.364	-	-
Vale dos Cristais	3.202	2.242	-	-
Jardinaves II	8.074	8.097	-	-
Le Terrace	12.200	11.231	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	3.455	2.741
MRV MRL Novolar X Incorporações	-	-	464	-
Avenida de Ligação 1	553	553	553	553
MRV MRL Novolar V Incorporações	-	-	661	-
Americas	-	5.756	-	-
Golf I	13.226	-	-	-
Fernandes Tourinho	18.821	21.382	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	5.746	2.139	-	-
Luxemburgo (Guacui)	10.801	14.518	-	-
Espírito Santo	4.719	15.479	-	-
J.Lemai Adme Participação Ltda.	-	-	440	300
Jro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	440	300
Metron Desenvolvimento Urbano Ltda	-	-	440	300
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	9.165	3.011	-	-
Acaba Mundo	1.243	1.012	-	-
Patrimar Participações	1.877	1.202	-	-
Viv In Multifamily Ltda	1.218	1.204	2.883	-
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	-	3.139	-	-
Marques de Marica Empreendimento Imobil	7.163	2.286	-	-
Golf III	29.265	15.527	-	-
Grand Quartier 2	52.704	10.342	-	-
Domingos Vieira	5.890	1.033	-	-
SPE Nova Lima MG-0021	1.136	-	-	-
MG-0019 Nova Lima (QD 22)	1.398	-	-	-
Outros empreendimentos	13.089	16.633	12.574	4.753
(b) Crédito com empreendimentos	455.370	391.467	70.326	80.839
	460.520	396.467	78.381	85.839



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Holiday Inn	14.291	14.343	-	-
Jardim das Mangabeiras	189	33.584	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	10.775	-	-	-
Manhattan Square	4.301	4.407	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.523	3.498
Olga Chiari	3.828	3.852	-	-
Priorato Residences	1.346	1.355	-	-
Quintas do Morro	2.612	2.220	-	-
Somattos Engenharia Comercio	3.468	647	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	-	-	1.272	996
Alta Vila	17.378	18.077	-	-
Operario Silva	2.967	-	-	-
Madison	6.857	-	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	8.229	-	-	-
Ed. Duo - Alameda do Morro	30.386	19.377	-	-
Americas	9.803	-	-	-
Golf I	-	2.497	-	-
Golf II	35.443	-	-	-
Epic - Antônio de Albuquerque	2.610	2.610	-	-
Operario Silva II	2.689	-	-	-
Locare Participações Ltda	-	-	3.748	-
Construtora Caparaó S.A	-	-	10.688	10.574
Niteroi Feliciano Sodré	2.349	-	-	-
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	5.494	-	-	-
Outros empreendimentos	1.860	1.310	6.355	2.015
(b) Débito com empreendimentos	166.875	104.279	25.586	17.083
Vendas de apartamentos (i)	369	-	1.562	7.482
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	438	340
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(4.137)	(2.934)	(4.137)	(2.934)
Venda de Veículo	190	-	190	-
(C) Transações com resultado	(3.578)	(2.934)	(1.947)	4.888
Receita a apropriar (i)	-	-	1.016	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.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Fataha Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. – A Companhia possui contrato de mútuo conversível em participação societária com a Patrimar Engenharia S.A., na qualidade de mutuante, figurando como intervenientes anuentes a Patrimar Participações Ltda. e a Conecta Inteligência Financeira Ltda., Controlada da Companhia. O mútuo destina-se, exclusivamente, ao custeio das atividades operacionais e estratégicas da Conecta, com atualização do saldo pela variação acumulada do CDI acrescida de juros remuneratórios de 2% ao ano, calculados pro rata die. O contrato possui prazo máximo de sete anos, contado da assinatura e do primeiro desembolso, e prevê a possibilidade de conversão do saldo em participação societária, mediante cessão, a valor nominal, das quotas detidas pela Fataha na Conecta, em caso de inadimplemento.

(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 e outras transações com partes relacionadas

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no exercício)	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 Velga	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	467	-	-
Em novembro de 2022 foi efetuada uma de 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	4.437	5.065	4.018	838	3.954	3.679
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	1.849	1.687	243	1.397	1.376
Em dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	791	444	334	46	-	314
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 a Construtora Real Ltda	369	369	369	369	-	369
Em dezembro de 2025 foi efetuada venda de uma I/BMW X3 XDRIVE30i blindada de Patrimar Engenharia Ltda para Lucas Felipe Melo Couto	190	190	190	190	-	190



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Aluguel da sede e Almoxxarifado Central

Pagamento de aluguel da sede e almoxxarifado central, juntamente a 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 almoxxarifado 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Investimentos	782.778	648.273	41.004	32.569
Provisão para passivo a descoberto	(10.456)	(11.481)	(10.832)	(9.563)
	772.322	636.792	30.172	23.006

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2025 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	%	31/12/24
Construtora Novolar	100%	12.671	200.636	12.671	200.690	100%	198.332
Alicerce PM*	100%	1.466	55.057	1.466	55.071	-	-
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	(75)	(1.309)	(38)	(656)	50%	(618)
SPE Maura Valadares	50%	(382)	(5.102)	(191)	(2.552)	50%	(2.361)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(114)	(1.005)	(57)	(503)	50%	(446)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(2)	(60)	(2)	(59)	95%	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(2)	(25)	(1)	(22)	90%	(21)
SCP Gioia dell Colle	90%	(96)	(733)	(86)	(659)	90%	(573)
SCP Manhattan Square	90%	(55)	4.649	(50)	4.184	90%	4.234
SCP Priorato Residences	90%	(45)	981	(40)	885	90%	925
SCP Holiday Inn	80%	(35)	18.593	(28)	14.875	80%	14.903
SCP Mayfair Offices	90%	-	29	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	289	4.053	143	2.787	69%	2.644
SCP Neuchatel	90%	-	304	-	273	90%	273
SPE MRV Galleria	50%	(318)	(8.239)	(159)	(4.119)	50%	(3.960)
SPE Jardinaves	50%	(23.115)	49.183	(11.557)	24.592	50%	36.149
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(344)	(1.515)	(172)	(758)	50%	(586)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(155)	(955)	(77)	(477)	50%	(400)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	125	2.888	62	1.443	50%	35.381
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	52	7.636	26	3.816	50%	3.790
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	871	66.627	349	26.651	40%	26.302
SPE Vale dos Cristais	100%	(1)	185	(1)	185	50%	186
SPE High Line	100%	685	17.019	685	17.020	100%	16.335
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	(8.082)	7.957	(4.041)	3.979	50%	8.020
SPE Le Terrace	43%	8	85	4	85	43%	81



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Golf I	100%	19.149	92.006	19.149	92.006	100%	72.857
SPE Golf II	100%	23.951	133.421	23.951	133.421	100%	109.470
SPE Das Americas 1 *	0%	-	-	9.707	-	100%	20.071
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	10.493	10.541	10.493	10.541	100%	48
SPE Jardinaves II	50%	40.209	86.052	20.188	43.027	50%	22.839
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	5.918	12.339	5.918	12.338	100%	6.420
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	(1)	24	(1)	24	100%	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	8.219	12.872	8.219	12.872	100%	4.653
SPE Jardinaves III *	0%	-	-	8.401	-	100%	99
SPE Jardinaves IV	100%	(3)	48	(3)	47	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	17.942	40.559	17.942	40.559	100%	22.617
SPE Fernandes Tourinho	100%	1.466	3.717	1.466	3.717	100%	2.251
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(4)	46	(4)	46	100%	50
SPE Guacui (luxemburgo)	100%	4.093	8.418	4.093	8.418	100%	4.325
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	5.014	7.723	5.014	7.724	100%	2.710
Patrimar Participações Ltda	100%	(5)	12	(5)	12	100%	17
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	-	4	-	4	100%	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	100%	16.813	16.860	16.813	16.859	45%	46
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	415	452	415	452	100%	37
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	814	100%	814
SPE Domingos Vieira	100%	-	49	-	50	50%	50
SPE GOLF 3	100%	22	72	22	72	100%	50
SPE Grand Quartier 2	100%	5.769	3.839	5.769	3.839	100%	(1.935)
SPE MG-0019 Nova Lima (QD 22)	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
SPE Vale do Sereno Q10	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
		142.804	847.621	156.451	733.598	606.128	

*As participações societárias da Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda, das SPEs Das Americas 1 e Jardinaves III assim como de outras cinco SPEs que eram controladas pela Novolar foram objeto da operação com o FII Alicerce, em 2025, conforme descrito na nota 31. Em decorrência da transação, houve alteração na estrutura societária dessas investidas, motivo pelo qual os percentuais de participação da Companhia e saldos dos respectivos investimentos diferem entre a data-base do exercício corrente e anterior.

Adicionalmente, em decorrência da classificação contábil da transação descrita na Nota 1.3, o investimento realizado pelo FII Alicerce foi reconhecido como passivo financeiro na rubrica "Parceiros em Empreendimentos Imobiliários", não sendo refletido como participação societária para fins contábeis. Dessa forma, embora tenha ocorrido compra e venda de quotas no âmbito jurídico da operação, para fins de consolidação contábil o percentual de participação direta e indireta da Companhia nessas investidas permanece refletido como 100%, uma vez que os direitos econômicos do investidor foram registrados como instrumento financeiro.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	%	31/12/24
ALBA	0%	-	-	-	-	9%	58
SCP RJ 04	50%	(11)	317	(5)	158	50%	163
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.010	-	2.704	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	7	90	3	44	50%	41
SCP Park Ritz	48%	85	967	41	464	48%	423
SCP Recanto das Águas	51%	90	90	46	46	51%	-
SCP MRV Belo Campo	50%	(105)	225	(53)	111	50%	93
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(158)	1.070	(69)	424	40%	356
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(239)	25	(118)	9	40%	57
SPE Padre Marinho	50%	1.343	5.434	509	2.717	50%	2.351
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(169)	1.041	(68)	416	40%	174
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	4	360	(13)	143	40%	156
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	1.123	5.047	555	2.523	50%	2.146
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(2)	(2)	(1)	-	50%	1
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	4	36	2	17	45%	15
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	(4)	7.547	10	3.773	50%	3.623
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	13.741	50.139	6.861	25.107	50%	18.206
		15.709	80.396	7.700	38.656		30.567

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	%	31/12/24
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(171)	(1.822)	(40)	(436)	24%	(396)
SCP João XXIII	24%	(11)	(531)	(2)	(127)	24%	(125)
SCP Palo Alto	10%	(3)	3.982	-	399	10%	399
SCP Park Residences	10%	(6)	1.393	(1)	139	10%	140
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	151	1.806	14	180	10%	166
		(40)	4.393	(29)	68		97
		158.473	932.410	164.122	772.322		636.792

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

Empresas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/25
Construtora Novolar*	198.332	-	-	12.671	-	(10.313)	200.690
Alicerce PM	-	53.605	-	1.466	-	-	55.071
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	(618)	-	-	(38)	-	-	(656)
SPE Maura Valadares	(2.361)	-	-	(191)	-	-	(2.552)
SPE Engenfor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(446)	-	-	(57)	-	-	(503)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(57)	-	-	(2)	-	-	(59)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(21)	-	-	(1)	-	-	(22)
SCP Gioia dell Colle	(573)	-	-	(86)	-	-	(659)
SCP Manhattan Square	4.234	-	-	(50)	-	-	4.184
SCP Priorato Residences	925	-	-	(40)	-	-	885
SCP Holiday Inn	14.903	-	-	(28)	-	-	14.875



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	2.644	-	-	143	-	-	2.787
SCP Neuchatel	273	-	-	-	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.960)	-	-	(159)	-	-	(4.119)
SPE Jardinaves	36.149	-	-	(11.557)	-	-	24.592
SPE Jota Patrimar Engefor	(586)	-	-	(172)	-	-	(758)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(400)	-	-	(77)	-	-	(477)
SPE Patrimar Somatto Jardim das Mangabeiras	35.381	-	(34.000)	62	-	-	1.443
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	3.790	-	-	26	-	-	3.816
SPE DUO - Alameda do Morro	26.302	-	-	349	-	-	26.651
SPE Vale dos Cristais	186	-	-	(1)	-	-	185
SPE High Line	16.335	-	-	685	-	-	17.020
SPE 2300 Rio de Janeiro	8.020	-	-	(4.041)	-	-	3.979
SPE Le Terrace	81	-	-	4	-	-	85
SPE Golf I	72.857	-	-	19.149	-	-	92.006
SPE Golf II	109.470	-	-	23.951	-	-	133.421
SPE Das Americas 1*	20.071	-	-	9.707	-	(29.778)	-
SPE Vila Castela (Madson Square)	48	-	-	10.493	-	-	10.541
SPE Jardinaves II	22.839	-	-	20.188	-	-	43.027
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	6.420	-	-	5.918	-	-	12.338
SPE Avenida De Ligacao 2	25	-	-	(1)	-	-	24
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	4.653	-	-	8.219	-	-	12.872
SPE Jardinaves III*	99	-	-	8.401	-	(8.500)	-
SPE Jardinaves IV	50	-	-	(3)	-	-	47
SPE Rio 2 Ltda	22.617	-	-	17.942	-	-	40.559
SPE Fernandes Tourinho	2.251	-	-	1.466	-	-	3.717
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	50	-	-	(4)	-	-	46
SPE Guacui (luxemburgo)	4.325	-	-	4.093	-	-	8.418
SPE Rua Espírito Santo (MG)	2.710	-	-	5.014	-	-	7.724
Patrimar Participações Ltda	17	-	-	(5)	-	-	12
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	46	-	-	16.813	-	-	16.859
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	37	-	-	415	-	-	452
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE Domingos Vieira	50	-	-	-	-	-	50
SPE GOLF 3	50	-	-	22	-	-	72
SPE Grand Quartier 2	(1.935)	-	-	5.769	-	-	3.834
SPE MG-0019 Nova Lima (QD 22)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE Vale do Sereno Q10	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Outros Investimentos	-	5	-	-	-	-	5
	606.128	53.610	(34.000)	156.451	-	(48.591)	733.598



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/25
ALBA	58	-	(18)	-	-	(40)	-
SCP RJ 04	163	-	-	(5)	-	-	158
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	41	-	-	3	-	-	44
SCP Park Ritz	423	-	-	41	-	-	464
SCP Recanto das Águas	-	-	-	46	-	-	46
SCP MRV Belo Campo	93	71	-	(53)	-	-	111
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	356	137	-	(69)	-	-	424
SCP MRV Res. Beija Flor	57	76	(6)	(118)	-	-	9
SPE Padre Marinho	2.351	(53)	(90)	509	-	-	2.717
SCP Rívoli 1 e 2	174	310	-	(68)	-	-	416
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	156	6	(6)	(13)	-	-	143
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.146	47	(225)	555	-	-	2.523
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	1	-	-	(1)	-	-	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	15	-	-	2	-	-	17
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.623	140	-	10	-	-	3.773
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	18.206	40	-	6.861	-	-	25.107
	30.567	774	(345)	7.700	-	(40)	38.656

Controladas coligadas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/25
SCP Safira (Decaminada 10)	(396)	-	-	(40)	-	-	(436)
SCP João XXIII	(125)	-	-	(2)	-	-	(127)
SCP Palo Alto	399	-	-	-	-	-	399
SCP Park Residences	140	-	-	(1)	-	-	139
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	166	-	-	14	-	-	180
	97	-	-	(29)	-	-	68
	636.792	54.384	(34.345)	164.122	-	(48.631)	772.322

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) A composição dos investimentos de empresas não consolidadas em 31 de dezembro de 2025 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25
Alba	0%	9%	-	-	-	-
SCP Manchete	40%	40%	(1.566)	2.357	(673)	944
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(105)	225	(53)	114
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(158)	1.071	(69)	424
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(239)	25	(118)	9
SCP Pacuare	50%	50%	293	(380)	147	(191)
SCP Park Ritz	48%	48%	85	967	41	464
SCP Park Rossete	51%	51%	(28)	2.164	(15)	1.103
SCP Parque Araras	50%	50%	(242)	103	(108)	51
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(101)	101	(52)	50
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(370)	(549)	(190)	(276)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(134)	71	(65)	35
SCP Portal do Bosque	50%	50%	7	89	3	45
SCP Reality e Renovare	51%	51%	1	(4.661)	1	(2.378)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	90	90	46	46
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	7	(435)	2	(154)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(2.010)	(5.114)	(965)	(2.455)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(169)	1.040	(68)	416
SCP RJ 04	50%	50%	(11)	316	(5)	158
SCP Andorinhas	40%	40%	4	359	(13)	144
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	1.123	5.048	555	2.523
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%	1.343	5.435	509	2.717
SPE Park Riversul	35%	35%	(209)	(106)	(76)	(37)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(2)	(2)	(1)	(1)
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(235)	(2.179)	(89)	(763)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(329)	(1.953)	(341)	(684)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(721)	(11.064)	(276)	(3.873)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	(4)	7.547	10	3.773
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	13.741	50.388	6.862	25.107
Livizi Property Management Ltda	50%	50%	-	11	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	17	(42)	8	(20)
Conecta Intelig. Financ. Ltda	55%	0%	(23)	27	(12)	38
Outros	-	-	-	-	28	119
			10.059	58.995	5.025	30.172



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de dezembro 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
	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25	31/12/25
SCP Manchete	560	2.492	188	507	2.357	(1.566)	(18)
SCP MRV Belo Campo	(35)	261	(1)	2	225	(105)	(8)
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	439	661	(3)	32	1.071	(158)	(46)
SCP MRV Res. Beija Flor	34	3	(7)	19	25	(239)	65
SCP Pacuare	2	(376)	2	4	(380)	293	-
SCP Park Ritz	1.147	(97)	73	10	967	85	(3)
SCP Park Rossete	2.457	(137)	156	-	2.164	(28)	(14)
SCP Parque Araras	107	8	9	3	103	(242)	-
SCP Parque Bem Te Vi	105	12	15	1	101	(101)	-
SCP Parque Gaivotas	112	12	10	663	(549)	(370)	-
SCP Parque Sabia	76	4	7	2	71	(134)	-
SCP Portal do Bosque	12	(8)	1	(87)	90	7	-
SCP Reality e Renovare	496	(3.809)	(19)	1.367	(4.661)	1	(23)
SCP Recanto das Águas	115	(21)	4	1	89	90	(1)
SCP Recanto do Tingui	(201)	(273)	(57)	18	(435)	7	-
SCP Riviera da Costa e Sol	477	(3.481)	(23)	2.133	(5.114)	(2.010)	(8)
SCP Rívoli 1 e 2	159	901	3	17	1.040	(169)	10
SCP RJ 04	798	(349)	47	86	316	(11)	(7)
SCP Andorinhas	346	31	12	6	359	4	(10)
SPE Barbacena Empr. Imobiliários S.A.	6.354	6	1.265	47	5.048	1.123	(2.562)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	29	28	21	-	36	4	7
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	(10)	2	-	8.010	-	-
SPE Padre Marinho	6.076	-	640	1	5.435	1.343	1.969
SPE Park Riversul	9	51	2	164	(106)	(209)	10
SPE Patrimar Somatto Gasparini Ltda.	-	-	1	1	(2)	(2)	-
SPE Recreio Bandeirantes	15	60	2.252	2	(2.179)	(235)	3
SPE Recreio Gaveas	42	208	2.088	115	(1.953)	(329)	116
SPE Recreio Pontal	490	484	11.857	181	(11.064)	(721)	(1)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.623	-	-	76	7.547	(4)	4
SPE Somatto Patrimar Quadra 40	118.097	2.220	69.844	85	50.388	13.741	62.852
Livizi Property Management Ltda	13	(2)	-	-	11	-	-
Viv In Multifamily Ltda	485	(526)	1	-	(42)	17	-
Conecta Intelig. Financ. Ltda	39	-	12	-	27	(23)	-
	154.500	(1.647)	88.402	5.456	58.995	10.059	62.335

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.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2025 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixa	Transferências	Saldo 31/12/25
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10.886	6	-	-	10.892	10.886	6	-	-	10.892
Máquinas e equipamentos	16.768	3.605	-	-	20.373	22.569	3.618	-	-	26.187
Veículos	661	-	(326)	-	335	661	-	(326)	-	335
Móveis e utensílios	2.696	-	-	-	2.696	5.470	141	-	1.120	6.731
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	57.217	421	(4.877)	23.423	76.184
Equipamentos de informática	2.528	-	-	-	2.528	2.865	-	-	-	2.865
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	5.839	37.172	(16)	(24.543)	18.452
Total do custo	34.313	3.611	(326)	-	37.598	105.507	41.358	(5.219)	-	141.646
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.892)	(171)	-	-	(7.063)	(6.892)	(171)	-	-	(7.063)
Máquinas e equipamentos	(6.445)	(2.956)	-	-	(9.401)	(8.093)	(3.617)	-	-	(11.710)
Veículos	(510)	(67)	326	-	(251)	(510)	(67)	326	-	(251)
Móveis e utensílios	(1.635)	(284)	-	-	(1.919)	(2.873)	(1.676)	-	-	(4.549)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(34.737)	(20.361)	3.865	-	(51.233)
Equipamentos de informática	(1.466)	(442)	-	-	(1.908)	(1.702)	(543)	-	-	(2.245)
Total da depreciação	(16.948)	(3.920)	326	-	(20.542)	(54.807)	(26.435)	4.191	-	(77.051)
Total do Imobilizado líquido	17.365	(309)	-	-	17.056	50.700	14.923	(1.028)	-	64.595

14 Intangível

A composição do intangível em 31 de dezembro de 2025 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/25
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	7.163	-	(2.214)	11.730	6.781	7.163	-	(2.214)	11.730
Total do custo	26.350	7.196	-	-	33.546	26.995	7.196	-	-	34.191
Amortização										
Licença de uso de software	(15.031)	(1.759)	-	-	(16.790)	(15.676)	(1.759)	-	-	(17.435)
Total da amortização	(15.031)	(1.759)	-	-	(16.790)	(15.676)	(1.759)	-	-	(17.435)
Total do intangível líquido	11.319	5.437	-	-	16.756	11.319	5.437	-	-	16.756

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	31/12/25	31/12/24
Controladora				
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	206.658	205.065
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 1	04/29	CDI + 1,40%	135.155	134.159
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 2	04/29	114% CDI	71.079	70.492
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 1	11/29	CDI + 1,95%	94.719	94.975
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 2	11/29	15,14%	108.500	109.109
Debênture - 7ª emissão (CRI)	05/30	CDI + 1,80%	76.650	-
(-) Custo de captação			(13.431)	(15.869)
Total Controladora			679.330	597.931
Circulante			80.245	10.218
Não Circulante			599.085	587.713

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/25	31/12/24
Controladas				
Financiamento à construção	05/26 a 11/28	TR + 7,5% a 10,90%	801.005	600.589
Financiamento à construção	07/25 a 01/26	Poupança + 3,55 %	-	29.880
Financiamento à construção	04/28	105% CDI	29.024	-
Total Controladas			830.029	630.469
Circulante			389.756	255.213
Não Circulante			440.273	375.256
Circulante			470.001	265.431
Não Circulante			1.039.358	962.969
Total Consolidado			1.509.359	1.228.400

(a) Covenants

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	597.931	477.255	1.228.400	802.876
Liberações	75.000	400.000	586.314	801.822
Provisão de Juros	101.013	72.604	183.479	109.695
Amortizações – Juros	(97.173)	(92.378)	(163.837)	(126.075)
Amortizações – Principal	-	(249.539)	(328.126)	(349.907)
Custo de Captação	2.559	(10.011)	3.129	(10.011)
Saldo Final	679.330	597.931	1.509.359	1.228.400

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança, TR e CDI.
- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolve 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 Securitizadora, 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 ("Securitizadora") 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 ("Securitizadora") 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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
2025	-	-	-	255.213
2026	-	-	389.755	274.571
2027	-	-	376.192	91.496
2028	-	-	64.082	6.478
2029	-	-	-	2.711
	-	-	830.029	630.469

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
2025	-	10.218	-	10.218
2026	80.245	65.301	80.246	65.301
2027	65.653	65.301	65.652	65.301
2028	262.612	261.207	262.612	261.207
2029 e após	270.820	195.904	270.820	195.904
	679.330	597.931	679.330	597.931

16 Arrendamentos

Passivo de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Arrendamentos	10.573	13.367	12.019	14.850
Passivo circulante	3.893	3.223	4.632	3.714
Passivo não circulante	6.680	10.144	7.387	11.136

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	13.367	1.334	14.850	5.239
Arrendamentos	1.232	17.239	1.972	17.285
Encerramento de contrato arrendamentos	-	(2.118)	-	(2.308)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(4.026)	(3.088)	(4.803)	(5.366)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(271)	(433)	(356)	(636)
Encargos financeiros – Arrendamentos	271	433	356	636
Saldo Final	10.573	13.367	12.019	14.850



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
2025	-	3.223	-	3.714
2026	3.893	3.359	4.632	3.743
2027	3.039	2.871	3.616	3.292
2028	2.469	2.808	2.599	2.995
2029	1.172	1.106	1.172	1.106
	10.573	13.367	12.019	14.850

A companhia possui contratos de arrendamento com prazos remanescentes entre 11 e 42 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Direto de uso	11.084	13.592	12.608	14.982

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	13.592	1.268	14.982	5.006
Adições	1.232	17.239	1.972	17.285
Amortizações	(3.740)	(2.487)	(4.346)	(4.466)
Baixas	-	(2.428)	-	(2.843)
Saldo Final	11.084	13.592	12.608	14.982

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Fornecedores	9.324	6.947	102.051	90.691
Retenções técnicas	397	289	22.911	18.816
	9.721	7.236	124.962	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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
INSS	23	35	1.678	1.986
ISS	175	188	1.225	1.290
COFINS	-	-	2	2
Outros impostos retidos	956	793	3.478	3.448
	1.154	1.016	6.383	6.726

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Regime Especial de Tributação – RET	349	305	53.564	50.387
	349	305	53.564	50.387
Total passivo circulante	349	305	24.387	22.531
Total passivo não circulante	-	-	29.177	27.856

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	
	31/12/25	31/12/24
Terrenos incorporados	136.087	114.215
Torna	12.885	18.326
Permuta Financeira	123.202	95.889
Terrenos não incorporados	-	6.884
Permuta Financeira	-	6.884
	136.087	121.099
Passivo circulante	41.158	33.210
Passivo não circulante	94.929	87.889



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação das obrigações por compra de imóveis é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	121.099	54.959
Adições	55.241	110.221
Pagamentos	(40.253)	(44.003)
Outras Baixas	-	(78)
Saldo Final	136.087	121.099

Os montantes registrados no exercício findo em 31 de dezembro 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:

	Torna Consolidado
2026	7.614
2027	4.306
2028	903
2029 e após	62
	12.885

	Permuta Financeira Consolidado
2026	33.544
2027	31.918
2028	55.398
2029 e após	2.342
	123.202

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 essas operações é de R\$ 56.242 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 50.612 em 31 de dezembro de 2024), sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de "obrigações por compra de imóveis", por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso.

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	453.747	363.768
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	11.075	16.884
	55	55	464.822	380.652
Passivo circulante	55	55	258.496	256.005
Passivo não circulante	-	-	206.326	124.647

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

a. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Cíveis	85	171	2.187	1.610
Tributárias	1.679	1.427	1.613	1.427
Trabalhistas	4	-	1.312	1.425
	1.768	1.598	5.112	4.462

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro 2024:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	1.598	2.880	4.462	8.950
Adição	83	38	4.726	4.292
Baixa	-	(1.366)	(4.984)	(8.645)
Reversão	-	(32)	(161)	(1.489)
Atualização	87	78	1.069	1.354
Saldo final	1.768	1.598	5.112	4.462

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\$ 2.214 (trabalhistas), R\$ 1.996 (tributários) e R\$ 26.940 (cíveis), totalizando R\$ 31.150 (R\$ 37.194 mil 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.

b. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Cíveis	31	93	2.597	328
Trabalhistas	26	33	1.007	445
	57	126	3.604	773

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	126	773
Adição	409	4.527
Baixa	(478)	(1.696)
Saldo final	57	3.604



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 exercícios 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 31 de dezembro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Provisão de Manutenção	3.011	6.384	38.286	30.906
	3.011	6.384	38.286	30.906
Passivo circulante	806	93	7.856	2.005
Passivo não circulante	2.205	6.291	30.430	28.901

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	6.384	1.524	30.906	22.302
Adições	33	1.622	13.514	19.057
Baixas	(1.171)	(211)	(123)	(3.741)
Pagamentos de garantia	(3.710)	(2.841)	(6.011)	(6.712)
Transf. Prov. manutenção entre holding e SPEs (obras concluídas)	1.475	6.290	-	-
Saldo final	3.011	6.384	38.286	30.906

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de dezembro 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.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 22 de dezembro de 2025, os acionistas pessoas físicas Heloisa Martins Veiga, Alexandre Elias Araujo Veiga, Renata Martins Veiga Couto e Patrícia Martins Veiga alienaram à PRMV Participações Ltda., veículo controlado por tais acionistas e acionista controladora direta da Companhia, a integralidade das ações detidas diretamente na Companhia, totalizando 20.221.434 ações ordinárias, representativas de 36,09% do capital social. Com este movimento, a PRMV passou a ser a única acionista direta da Companhia, com 100% das ações ordinárias, sem alteração do controle final exercido pela família Veiga sobre a Patrimar. A operação teve como objetivo a reestruturação de participações e estratégias de gestão patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2025 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

Acionistas	%	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	100%	56.026
	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. A reserva legal constituída para o exercício de 2025 foi de R\$ 1.384.

(c) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 157.256 (R\$ 138.227 em 31 de dezembro de 2024) foi constituída com o objetivo de suportar o plano de investimentos da Companhia, garantindo recursos para a expansão das operações e reforço da estrutura de capital.

(d) 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.

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.

(e) Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios

Está proposto o montante de R\$ 6.576 aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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	
	31/12/25	31/12/24
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	27.689	31.882
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,49422	0,56906



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita bruta de venda de imóveis	369	-	1.679.033	1.625.746
Receita de serviços	2.134	2.314	2.186	2.295
Distratos	-	-	(183.852)	(111.732)
Provisão para risco de crédito	-	-	(6.675)	(3.953)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	1.176	801
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	(2.865)	(16.699)
Tributos sobre o faturamento	(30)	(444)	(25.827)	(27.973)
Receita operacional líquida	2.473	1.870	1.463.176	1.468.485

(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		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Custos dos imóveis vendidos	(433)	(302)	(1.069.700)	(1.128.242)
Custos de financiamentos imobiliários			(69.380)	(38.602)
	(433)	(302)	(1.139.080)	(1.166.844)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(60.575)	(52.623)	(60.785)	(52.713)
Despesas administrativas gerais	(9.413)	(10.445)	(11.556)	(11.206)
Depreciação e amortização	(6.552)	(6.417)	(6.538)	(6.530)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	52.005	38.697	(22.159)	(16.314)
	(24.535)	(30.788)	(101.038)	(86.763)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Com vendas				
Gastos com pessoal	(7.818)	(6.815)	(8.130)	(7.094)
Comissões e corretagens	-	-	(30.717)	(33.162)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(1)	(41)	(22.666)	(23.935)
Propaganda e publicidade	(903)	(911)	(34.234)	(31.525)
Outras despesas comerciais	(1.867)	(1.661)	(23.363)	(18.679)
	(10.589)	(9.428)	(119.110)	(114.395)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas tributárias	(624)	(334)	(673)	(760)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(300)	626	(3.754)	(1.406)
Ganho e perdas eventuais (i)	220	-	7.379	-
Ganho com distrato	-	-	10.576	5.801
Ganho e Perda com imobilizado	480	(700)	(531)	(1.730)
Outras despesas e receitas operacionais	72	6.477	1.667	1.623
	(152)	6.069	14.664	3.528

(i) A companhia reconheceu ganhos eventuais nesse exercício 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 podem ser assim demonstrados:

	Controladora	
	31/12/25	31/12/24
Honorários da administração	7.401	7.185
Benefícios assistenciais	822	781
Encargos	1.481	1.437

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		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	8.133	6.492
Juros sobre aplicações financeiras	3.987	11.984	43.951	45.078
Outras receitas financeiras	(158)	225	(159)	1.394
	3.829	12.209	51.925	52.964
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(101.161)	(75.008)	(102.331)	(74.681)
Débitos de encargos e tarifas bancárias (i)	(4.386)	(9.654)	(12.100)	(12.984)
Outras despesas financeiras	(1.479)	(9)	(1.449)	(4.492)
	(107.026)	(84.671)	(115.880)	(92.157)
Total	(103.197)	(72.462)	(63.955)	(39.193)

(i) Em dezembro/25 foi reconhecido a despesa financeira referente a cessão de crédito parcial de carteira no montante de R\$ 5.942

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	31/12/25	31/12/24
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.689	31.882
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%
Cálculo IRPJ e CSLL	(9.414)	(10.840)
Conciliação da provisão		
Equivalência Patrimonial	55.802	46.555
Diferenças temporárias	796	1.652
Créditos fiscais não constituídos	(47.184)	(37.367)
Despesas de IRPJ e CSLL	-	-

	Controladas	
	31/12/25	31/12/24
Base de tributação pelo RET	1.227.442	1.505.888
Despesa com imposto IRPJ/CSLL	(23.567)	(28.913)
IRPJ/CSLL - Efeito da tributação de outros regimes - lucro presumido/ Lucro real nas controladas	(3.526)	(263)
Despesas de IRPJ e CSLL	(27.093)	(29.176)
Corrente	(23.003)	(16.356)
Diferido	(4.090)	(12.820)

	Consolidado	
	31/12/25	31/12/24
Despesas de IRPJ e CSLL	(27.093)	(29.176)
Corrente	(23.003)	(16.356)
Diferido	(4.090)	(12.820)

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	5.866.145
a.	Distratos - receitas estornadas	717.746
	Receita de vendas apropriadas	(5.121.971)
	Distratos - receitas estornadas	320.657
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(4.801.314)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.782.577
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	4.641.964
b.	Custo de construção incorrido	(3.426.895)
	Encargos financeiros apropriados	124.313
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.215.069
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	77%
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	1.837.616
b.	Custo incorrido	(816.440)
	Encargos financeiros apropriados	21.080
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	1.021.176

31 Parceiros em Empreendimentos Imobiliários

Em 23 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a celebração de Contrato de Compra e Venda de Participação Societária e Outras Avenças com o FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, gerido pela Manatí Capital Management, envolvendo a alienação, em caráter definitivo, de quotas representativas do capital social da Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo preço total de R\$ 60.000. Do valor total da venda, permanece pendente de recebimento o montante de R\$ 25.000.

Adicionalmente, o Fundo se comprometeu a realizar aporte via aumento de capital social de R\$ 30.000 na Alicerce PM, em datas sucessivas pactuadas entre as partes, a ser concluído em até 7 meses da assinatura do contrato, o que resultará em participação aproximada de 35% do capital social. Até o exercício findo de 31 de dezembro de 2025, foi realizado aporte no montante de R\$ 10.000.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Com a concretização integral da transação, a Companhia terá recursos adicionais de R\$ 90.000, sendo dos quais R\$ 45.000 já foram integralizados em 26 de dezembro de 2025. Essa transação, embora tenha natureza de uma participação de capital e sua liquidação em seu fluxo normal com os resultados e fluxos de caixa gerados pelos empreendimentos abarcados, sem garantia de retorno mínimo, possui determinadas cláusulas de opção de venda (*put*) e de opção de compra (*call*) relacionadas à participação do investidor em situações muito específicas, determinadas, mas que podem não estar integralmente sob controle da Companhia e levar a uma obrigação inevitável de entregar caixa por parte do Grupo, configurando um passivo financeiro em conformidade com as normas contábeis vigentes. O ingresso líquido de caixa relativo a essa operação registrada foi no montante de R\$33.504 na controladora e R\$43.504 no consolidado, já deduzidos os custos de estruturação e captação incorridos na transação, no montante de R\$1.496. Estes compromissos de venda (*put*) e compra (*call*), caso exercidos ao longo da transação, possuem atualização de IPCA + 18,00% contados da data de cada contribuição por parte do FII Alicerce.

A Alicerce PM Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como objetivo concentrar a participação societária em 7 (sete) Sociedades de Propósito Específico (SPEs) voltadas ao desenvolvimento imobiliário residencial, localizadas nos estados de Minas Gerais (Belo Horizonte) e Rio de Janeiro, compreendendo empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, conforme detalhado a seguir:

- Icon Golf (RJ)
- Place Vendôme (BH/MG)/ Place Dauphine (BH/MG)
- Nilo Peçanha (RJ)
- Novolar Jardins (SP)
- Novolar Penha (RJ)
- Reserva Laguna (SP)
- Sunset View (SP)

As referidas SPEs possuem natureza econômica de incorporação imobiliária residencial, com receitas provenientes da comercialização de unidades imobiliárias. Os empreendimentos apresentam perfil diversificado, abrangendo projetos residenciais de padrão econômico, médio e alto padrão, com atuação em diferentes nichos de mercado, refletindo a estratégia de diversificação e mitigação de risco do portfólio imobiliário.

32 Compromissos**(a) 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\$1.355.724 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 1.551.865 em 31 de dezembro de 2024), dos quais: R\$ 1.239.422 (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\$ 116.302 (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.

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2025 a Patrimar Controladora possuía R\$ 10.573 (R\$ 13.367 em 2024) e R\$ 12.019 no Consolidado (R\$ 14.850 em 2024) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 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.

34 Seguros

O Grupo mantém em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	221
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	140.000
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.	91.229
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.	37.445
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
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	4.122.319
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.	288
		7.270.508



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

35 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Movimentos de Arrendamentos - IFRS 16	(2.507)	12.324	(2.372)	9.976
Juros capitalizados	-	-	13.785	4.186

36 Eventos subsequentes

Em 30 de janeiro de 2026, o Conselho de Administração da Patrimar Engenharia S.A. aprovou a distribuição de dividendos extraordinários à acionista da Companhia no montante total de R\$ 3.190, à conta de reserva de lucros de exercícios anteriores. O pagamento será realizado em parcelas mensais ao longo do período compreendido entre fevereiro de 2026 e janeiro de 2027.

* * *

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Patrimar Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob o nº. 23.236.821/0001-27, com sede na Cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, à Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº. 521, sala 1701, CEP 30.320-760, Belvedere, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Belo Horizonte, 05 de março de 2026.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaramos, na qualidade de diretores da Patrimar Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob o nº. 23.236.821/0001-27, com sede na Cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, à Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº. 521, sala 1701, CEP 30.320-760, Belvedere, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Belo Horizonte, 05 de março de 2026.

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (não estatutário)

Os membros do Comitê de Auditoria (não estatutário) no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório de administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela EY, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração.

Belo Horizonte, 05 de março de 2026

Fernando Antônio Moreira Calaes – Coordenador

Débora Christine da Cruz Gomes – Membro

Arthur Guimarães de C. P. Vorcaro - Membro