

Release de Resultados

3T25 e 9M25



Belo Horizonte, 10 de novembro de 2025 - A Patrimar S.A. ("Patrimar" ou "Companhia"), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas três faixas de renda - econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre ("3T25") e aos nove primeiros meses de 2025 ("9M25"). As informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%) e os valores do percentual de participação Patrimar quando apresentados os valores de empreendimentos "Não Controlados".

Destques

Aumento da Margem

Margem Bruta Ajustada registra **30,3%** no 3T25, **2,5 p.p.** acima do 3T24; e **27,2%** no 9M25, **5,5 p.p.** acima do 9M24.

Evolução do Lucro

Lucro líquido avança **3%** em relação ao 9M24, atingindo **R\$ 47 milhões** no 9M25.

Outubro/25

Maior mês em lançamentos da história, com VGV de R\$ 1,1 bilhão; e terceiro melhor mês em vendas líquidas da história – R\$ 267 milhões, reforçando a tendência de um 4T25 forte.




Capa e Contracapa: Patrimar | Oceana Golf, Rio de Janeiro/RJ
Entregue: 3T25



+ 60 anos
de história



3 milhões
de metros
quadrados
construídos



Atenção total as
necessidades dos
clientes, criando
Inovações para
suas necessidades

Compromisso com as
diretrizes ESG



+3.500
colaboradores
diretos e indiretos

Compromisso
com a qualidade
e o conforto nos
mínimos detalhes



Atuação com diversificação
geográfica e de segmentos
residenciais



8ª maior
construtora
do Brasil -
segundo
ranking
O Empreiteiro

Reconhecimento
nacional e internacional
pelo design e
funcionalidade



PRÊMIO
MASTER
IMOBILIÁRIO



INTERNATIONAL
PROPERTY AWARDS
ACCREDITED AGENCIES



Empreendimentos
com certificação
de sustentabilidade

PATRIMAR ASSET

A conveniência de
receber um Patrimar
equipado. O resultado é
um investimento seguro e
com retorno mais rápido

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos

Vendas Líquidas

Velocidade de Vendas

Repasses

Estoque

Landbank

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

Lucro Bruto e Margem Bruta

Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas, Comerciais,

Resultado Financeiro e Equivalência Patrimonial

Lucro Líquido e Margem Líquida

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa

Contas a Receber

Imóveis a Comercializar

Endividamento

ANEXOS

Anexo 1 - Demonstração de Resultado

Anexo 2 - Balanço Patrimonial

Anexo 3 - Demonstração de Fluxo de Caixa

SOBRE A EMPRESA

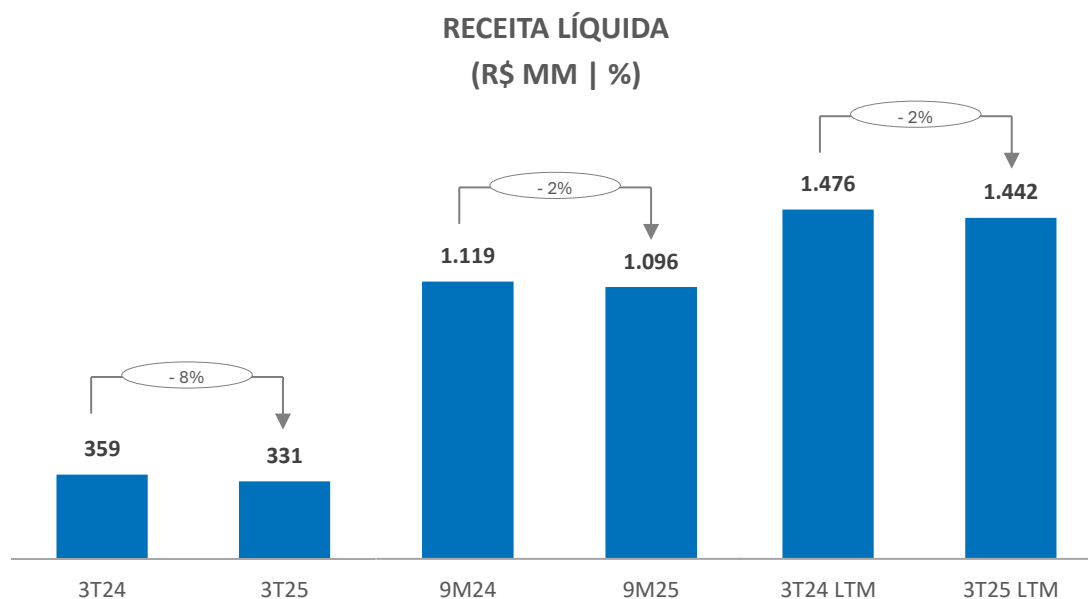
Mensagem da Administração

Conforme já comentado em nossos releases de resultados anteriores, a Companhia segue com a melhora do seu operacional e recuperação de margem bruta nos empreendimentos, fruto do trabalho que vem sendo realizado nos últimos trimestres e da conclusão dos empreendimentos da safra “pós pandemia”. Este trimestre, especificamente, quando olhamos sob a ótica de volume de negócios, foi aquém dos demais trimestres devido a uma gestão de estoques e supressão de novas ofertas por parte da Companhia, especialmente nos dois primeiros meses deste 3T25. O mercado continua resiliente no alto padrão, com produtos bem colocados tendo absorção interessante, haja visto o mês de outubro de 2025 foi o maior mês lançamentos da história, com VGV de R\$ 1,1 bilhão e terceiro melhor mês em vendas líquidas, com R\$ 267 milhões, representando quase 90% do que foi vendido durante todo o 3T25.

Adicionalmente, conforme também já falado anteriormente, iniciamos o ciclo de mais forte geração de caixa com a conclusão de grandes empreendimentos que foram lançados no início do ciclo de crescimento da Companhia, em 2021. Esse volume de obras já está executado, basicamente gasto e temos um volume de recebíveis relevante para entrar nos próximos 12 meses – mais de R\$ 1,0 bilhão, somente com as vendas atuais. O volume de distratos em função de perda de capacidade de financiamento dos nossos clientes já atingiu seu máximo, não sendo esperado que gere mais impactos nos nossos resultados nos próximos trimestres. Estamos focados em geração de caixa e desalavancagem, objetivando zerar o endividamento corporativo (desconsiderando os financiamentos à construção) até o final de 2027.

Crescimento dos Negócios

A receita líquida ficou praticamente estável nos períodos comparativos, exceto quanto ao 3T25, impactado pelo baixo volume de lançamentos e, logo, de vendas, mas já recuperado no mês de outubro de 2025, com tendência de um 4T25 forte.

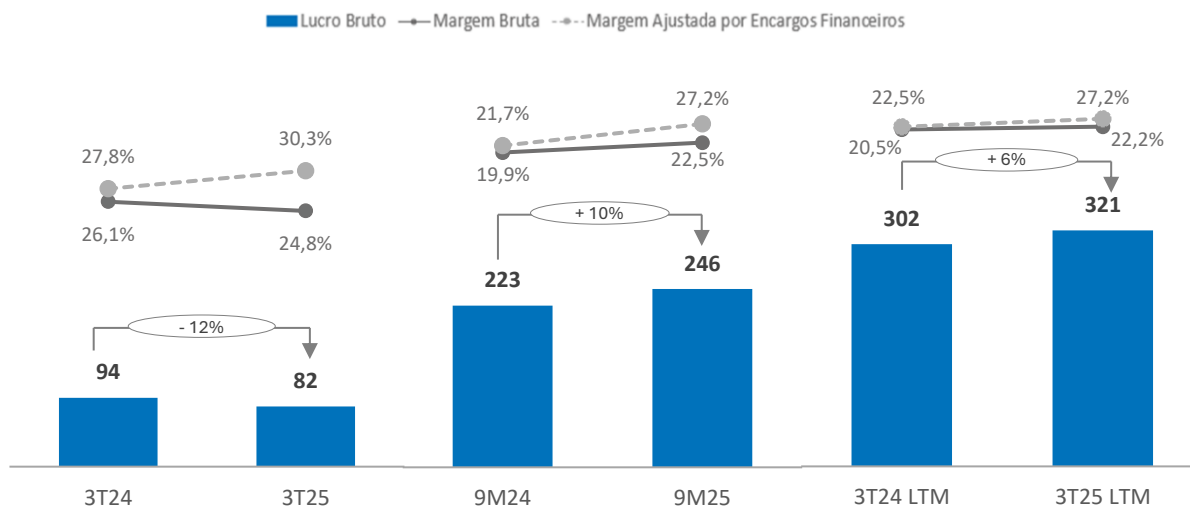


A Companhia continua focada em atender aos mercados de atuação, notadamente Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, com foco em crescer o segmento de baixa renda, uma operação já antiga e consolidada dentro do Grupo, mas que terá maior relevância nas aquisições de terrenos e nos lançamentos nos próximos anos. Por meio da marca Novolar, a Companhia já fez em 2025 as primeiras aquisições de áreas na cidade de São Paulo e prevê uma forte continuidade dessa atividade nos próximos trimestres, o que significa que 2026 e 2027 devem ser anos de crescimento de operação na capital paulista. O restante do estado de São Paulo e os mercados do Rio de Janeiro e Belo Horizonte continuam no nosso foco para este segmento. Para o segmento de alta renda, a marca Patrimar tem muita força nos mercados em que atua e, com produtos em nichos específicos, temos sido bem sucedidos nos lançamentos feitos. A expectativa é manter essa postura para 2026.

Rentabilidade

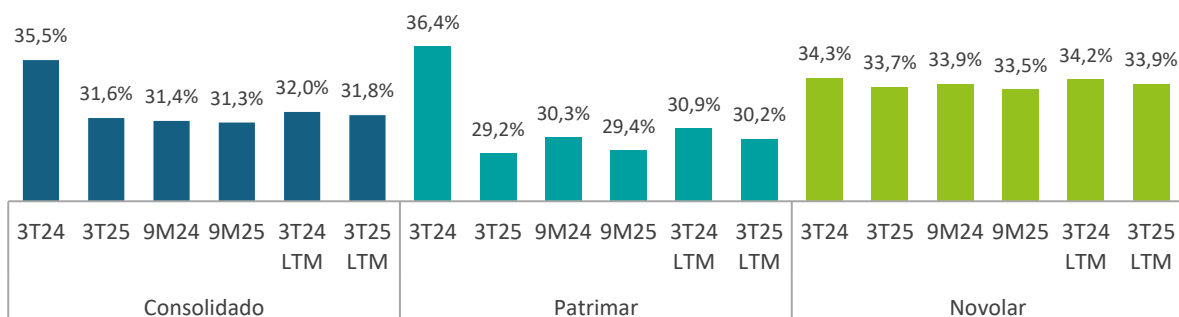
Temos apresentado melhoras constantes na margem bruta ajustada por encargos financeiros, fruto das melhores margens nas vendas como reflexo, principalmente, de uma gestão mais eficiente dos custos dos investimentos. Nossa expectativa é continuar com essa melhoria de retorno, apesar da continuidade da estratégia de compra de terrenos em permuta – visando reduzir carregos dos terrenos em ciclos longos de aprovação, o que prejudica a margem bruta contábil.

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

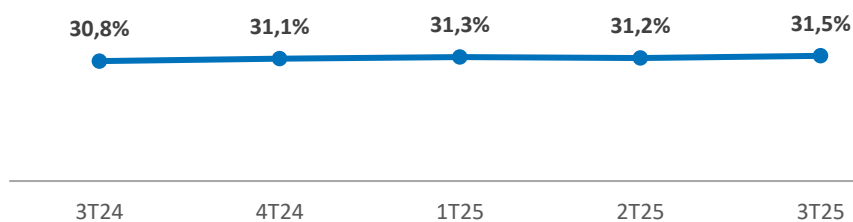


A perspectiva de contínua melhora na rentabilidade dos projetos pode ser vista na margem das vendas do trimestre e na margem backlog.

MARGEM BRUTA DE VENDAS (%)



MARGEM A APROPRIAR¹ (%)

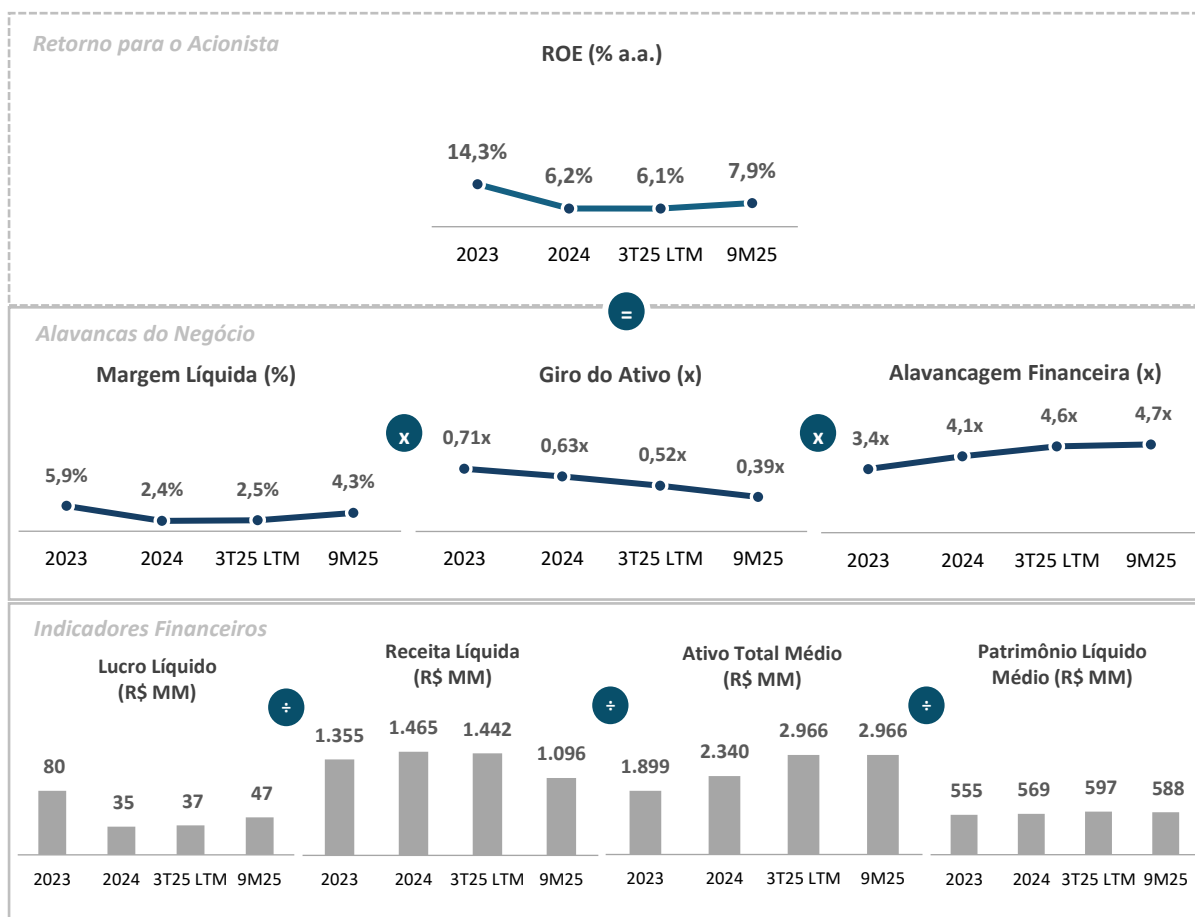


Continuamos perseguindo a recuperação e melhora do ROE consolidado. O 3T25 foi impactado, além do menor volume de lançamentos, por alguns eventos não recorrentes,

¹ A Margem a Apropriar considera apenas a receita e o custo a incorrer, sem impostos, sat e demais efeitos contábeis.

que somados impactaram o resultado em aproximadamente R\$ 5,2 milhões. Estes eventos são multas por atraso de obra, baixas contábeis de terrenos que desistimos e ajustes de custo em empreendimentos não controlados. Não esperamos que estes eventos se repitam no 4T25.

ROE (%)

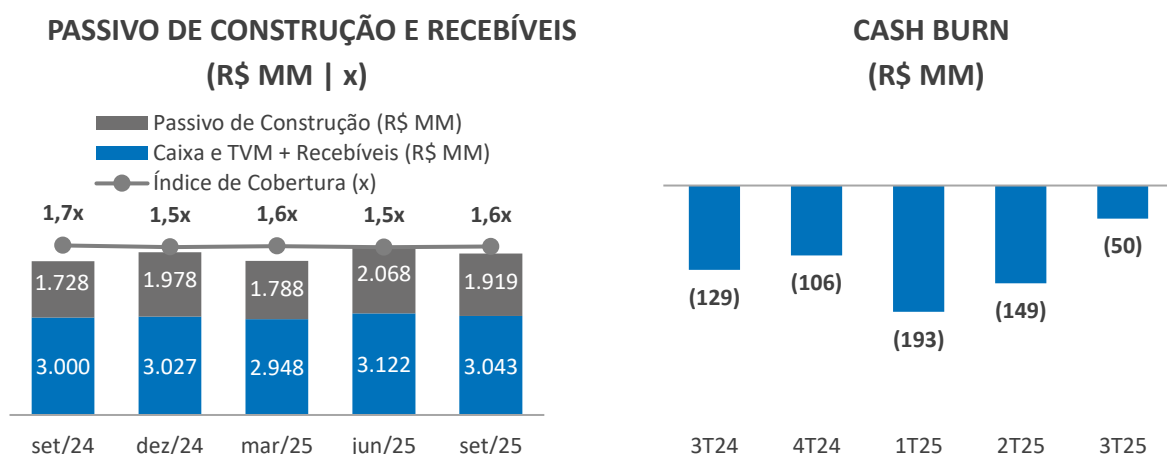


Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

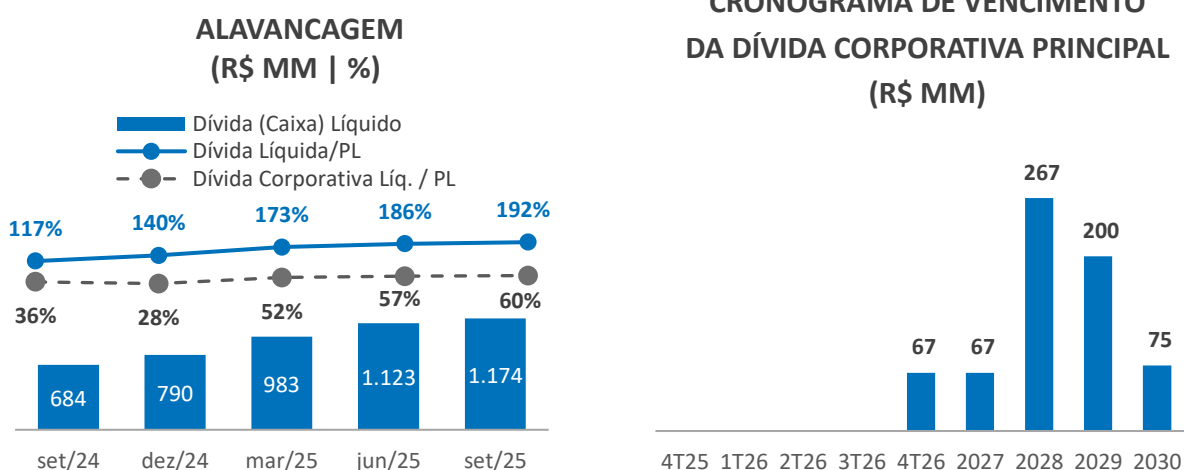
A Companhia já vem informando ao mercado sobre a inversão de consumo de caixa para geração de caixa em função do momento do ciclo. O 3T25 já pode ser visto com essa inflexão e o 4T25 deve apresentar forte geração de caixa, dado que os empreendimentos de alta renda – foco do ciclo de crescimento de 2021 a 2024, têm a grande parte do seu fluxo a ser recebido no final da obra. Como as obras começam a se encerrar, o fluxo de caixa se inverte.

De acordo com o fluxo atual, a Companhia possui algo como R\$ 1,0 bilhão a receber nos próximos 12 meses e cerca de R\$ 1,3 bilhão até 31 de dezembro de 2026. O estoque de empreendimentos entregues ou com previsão de entrega até os próximos 12 meses totaliza R\$ 469 milhões, sendo R\$ 285 milhões referentes a obras em andamento e R\$ 184 milhões a empreendimentos já concluídos, que podem gerar fluxo de caixa de curto prazo. Estamos focados em zerar a dívida líquida corporativa até o final de 2027, com rentabilidade.

Para fazer frente aos compromissos de obras, temos R\$ 874 milhões em contratos de financiamento assinados. Nosso passivo de construção continua com uma cobertura saudável e estável em relação aos trimestres anteriores.



O cronograma de dívida corporativa continua bastante alongado, em linha com os ciclos de recebimentos das vendas e com o encerramento dos empreendimentos. Estamos atentos às nossas obrigações contratuais e não temos expectativas de que elas sejam descumpridas no final do exercício.



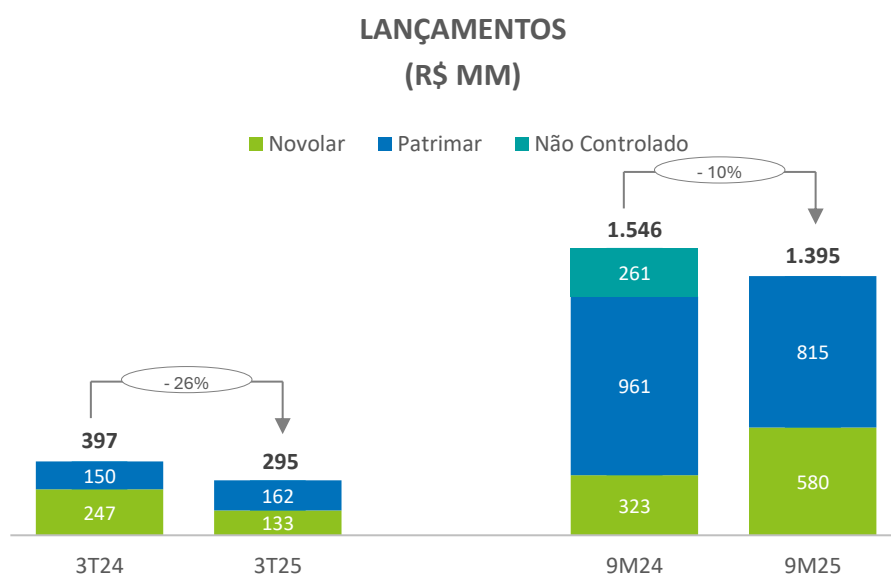
Desempenho Operacional

Lançamentos

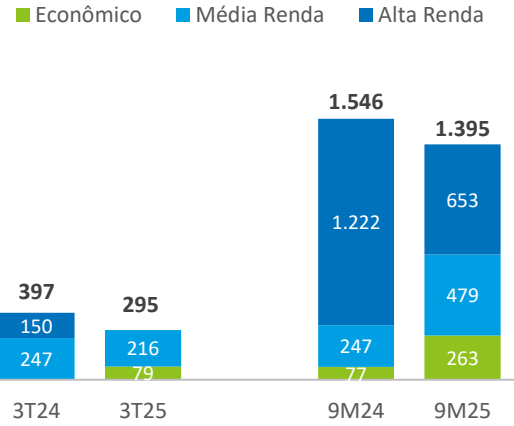
A Companhia gerenciou os lançamentos do 3T25, concentrando o maior volume no final do trimestre. Os esforços foram direcionados para consolidação da presença nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, totalizando R\$ 295 milhões em novos lançamentos. A participação Patrimar nos lançamentos do 3T25 foi de 100% (e 85% no 9M25).

No acumulado do ano, os lançamentos também reforçam a estratégia da Companhia de expandir a presença da marca Novolar, apresentando um aumento de 79% do número de lançamentos, comparado aos 9M24.

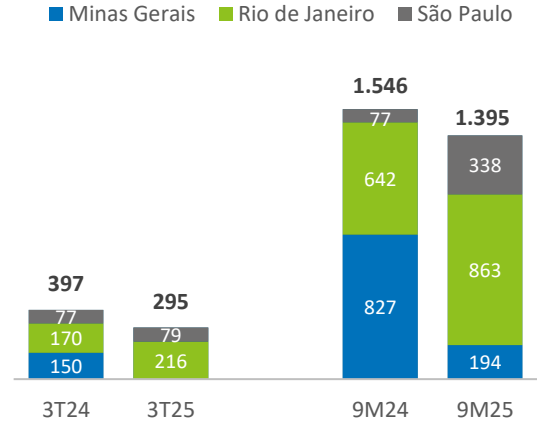
O volume de lançamentos programados para o 4T25 segue forte, com o mês de outubro já tendo programado um valor de R\$ 1, 1 bilhão.



LANÇAMENTOS POR SEGMENTO
(R\$ MM)



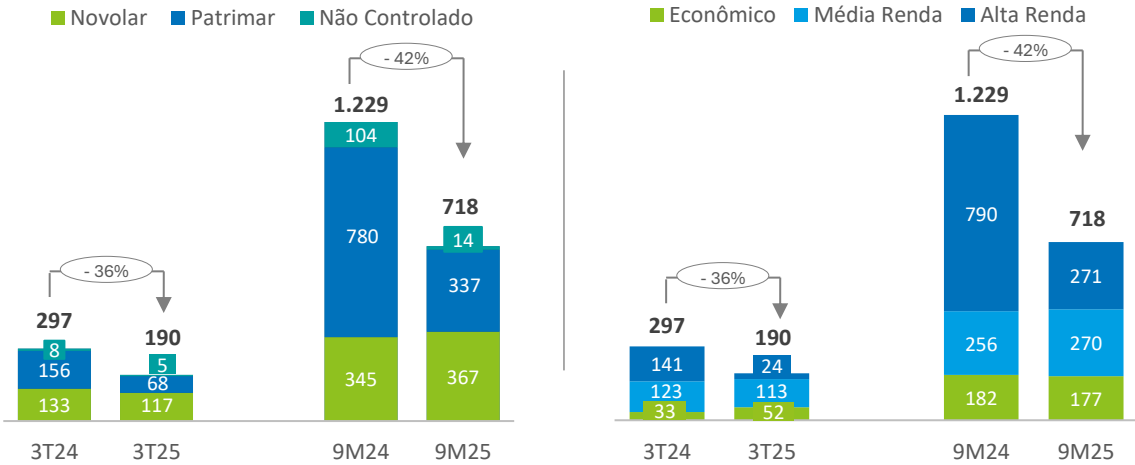
LANÇAMENTOS POR REGIÃO
(R\$ MM)



Vendas

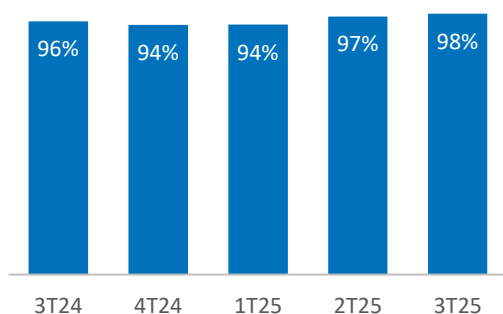
Como a Companhia efetuou a gestão do seu volume de lançamentos neste trimestre, o valor das vendas líquidas acompanhou esta redução, em função da menor oferta. Ainda assim, o destaque foi o mês de setembro, que registrou R\$ 105 milhões de vendas - o terceiro melhor desempenho mensal do ano, superado apenas por maio e junho, impulsionados pelos lançamentos dos empreendimentos Epic Golf e Reserva Laguna.

VENDAS LÍQUIDAS
(R\$ MM)

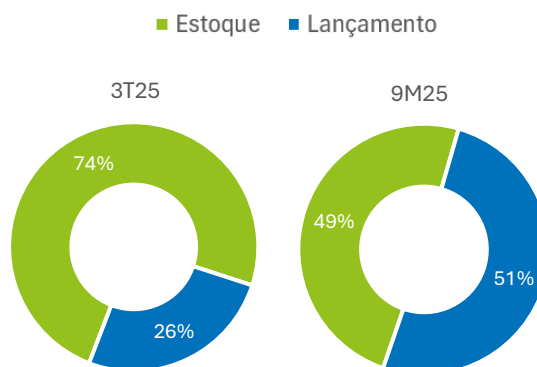


A participação Patrimar nas vendas atingiu 98% no 3T25, marcando um crescimento consecutivo pelo segundo trimestre.

PARTICIPAÇÃO PATRIMAR NAS VENDAS (%)

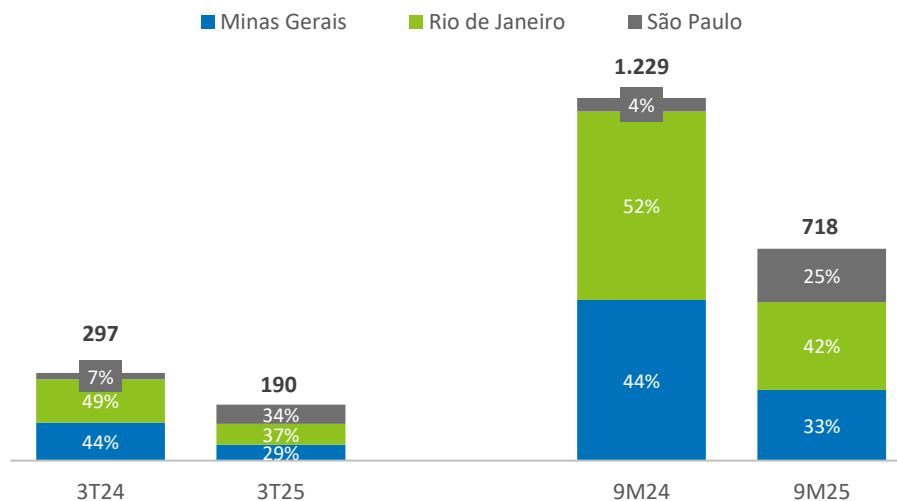


ORIGEM DAS VENDAS (%)



Vale destacar o avanço consistente dos empreendimentos no estado de São Paulo. No 3T25, o volume de vendas no estado superou o registrado no 3T24 em 27 p.p., em relação ao total de vendas, evidenciando a consolidação da operação na região.

VENDAS LÍQUIDAS POR REGIÃO (R\$ MM | %)



DESCRIÇÃO	3T25 (a)	3T24 (b)	Δ% (a/b)	9M25 (c)	9M24 (d)	Δ% (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	189.606	297.023	-36%	717.771	1.228.638	-42%
Patrimar	73.071	164.169	-55%	351.052	883.808	-60%
Alta Renda	24.105	140.551	-83%	271.320	790.046	-66%
Média Renda	48.966	23.618	107%	79.732	93.762	-15%
Novolar	116.535	132.854	-12%	366.719	344.829	6%
Média Renda	64.794	99.857	-35%	189.877	162.696	17%
Econômico	51.741	32.997	57%	176.842	182.134	-3%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	185.267	284.054	-35%	691.649	1.191.124	-42%
Patrimar	68.878	151.056	-54%	325.970	847.252	-62%
Alta Renda	19.912	127.438	-84%	246.238	753.490	-67%
Média Renda	48.966	23.618	107%	79.732	93.762	-15%
Novolar	116.389	132.998	-12%	365.679	343.871	6%
Média Renda	64.794	99.857	-35%	189.892	161.369	18%
Econômico	51.595	33.141	56%	175.788	182.502	-4%
Unidades Contratadas	381	427	-11%	1.238	1.520	-19%
Patrimar	46	82	-44%	183	467	-61%
Alta Renda	11	60	-82%	120	376	-68%
Média Renda	35	22	59%	63	91	-31%
Novolar	335	345	-3%	1.055	1.053	0%
Média Renda	128	227	-44%	370	359	3%
Econômico	207	118	75%	685	694	-1%
Preço Médio (R\$ mil/ unidade)	498	696	-28%	580	808	-28%
Patrimar	1.606	2.014	-20%	1.918	1.893	1%
Alta Renda	2.296	2.362	-3%	2.261	2.101	8%
Média Renda	1.399	1.074	30%	1.266	1.030	23%
Novolar	348	385	-10%	348	327	6%
Média Renda	506	440	15%	513	453	13%
Econômico	250	280	-11%	258	262	-2%

* Empreendimentos “Não Controlados” estão somados em Patrimar, Alta Renda.

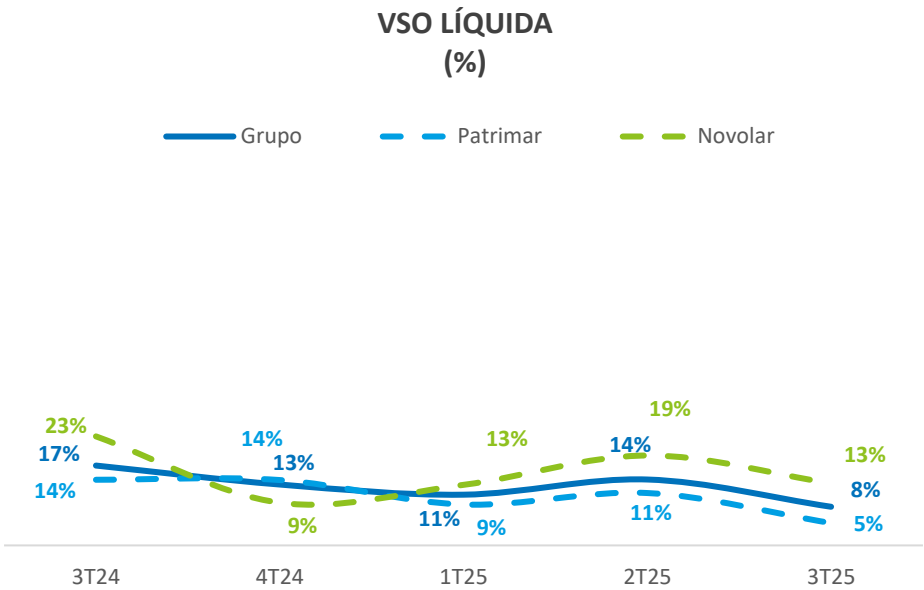


Novolar | Cenarium, São José dos Campos/SP
Lançamento: 3T25

Velocidade de Vendas – VSO

Como reflexo do volume de vendas, a VSO do Grupo Patrimar no 3T25 apresentou uma redução de 5 p.p. em relação ao trimestre anterior, efeito da gestão eficiente no volume de lançamentos e estoque.

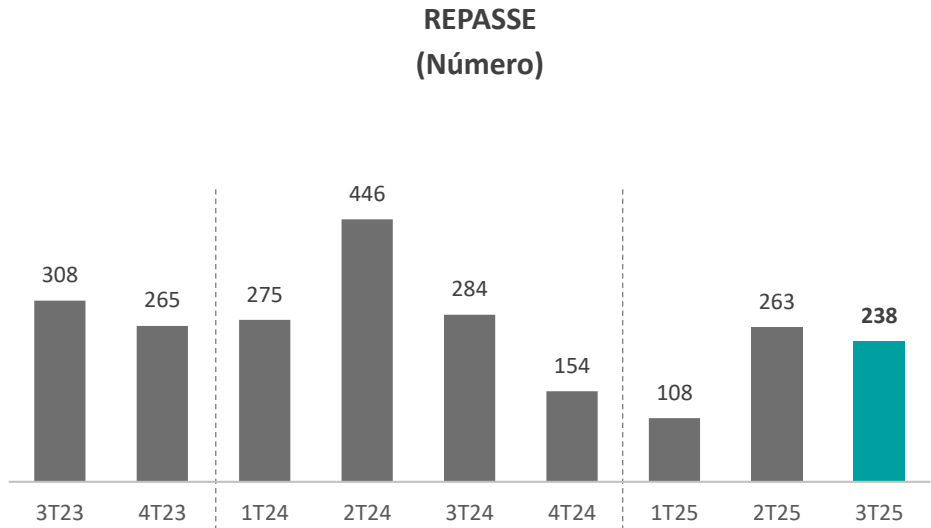
No acumulado 3T25 LTM, a VSO registrou 30%, 2 p.p. abaixo do período anterior.



VELOCIDADE DE VENDAS	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
VSO Grupo (%)	17%	12%	10%	13%	8%
VSO Patrimar (%)	14%	14%	9%	10%	5%
Vendas Patrimar	164.169	176.877	100.115	177.866	73.071
Oferta Patrimar	1.184.473	1.306.097	1.144.387	1.711.744	1.528.719
Estoque de Abertura	1.034.439	1.033.212	1.144.387	1.058.732	1.367.056
Lançamentos	150.034	272.885	-	653.013	161.663
VSO Novolar (%)	23%	9%	13%	19%	13%
Vendas Novolar	132.854	54.695	71.532	178.652	116.535
Oferta Novolar	577.182	606.401	559.332	941.198	889.019
Estoques de Abertura	330.572	451.467	559.332	494.745	755.609
Lançamentos	246.610	154.934	-	446.454	133.411

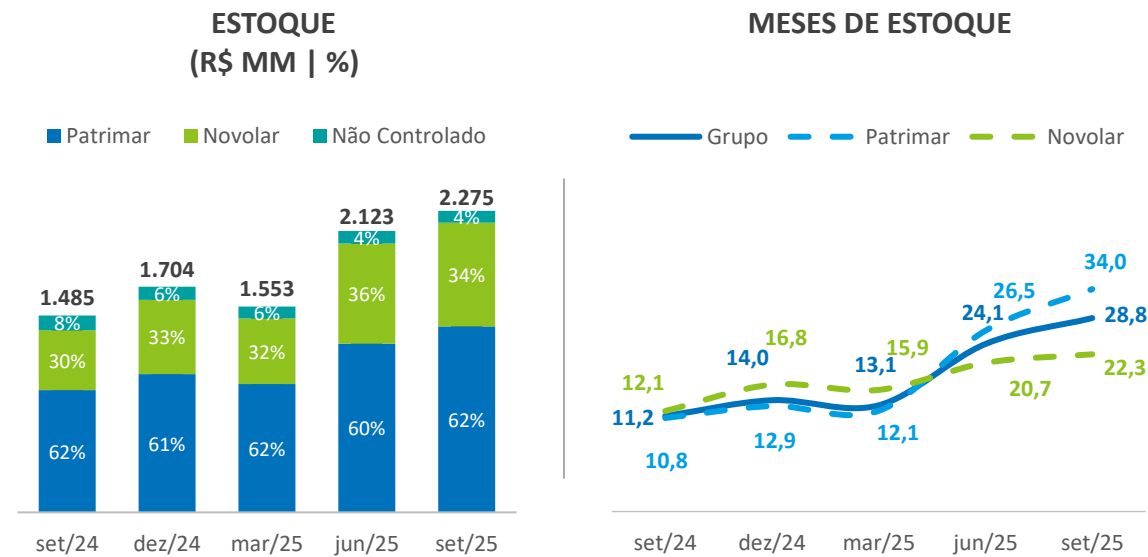
Repasses

O volume de repasses do 3T25 está acima da média dos últimos doze meses – de 191 repasses. Esse desempenho é reflexo do cronograma de lançamentos e andamento das obras, especialmente dos empreendimentos Novolar.

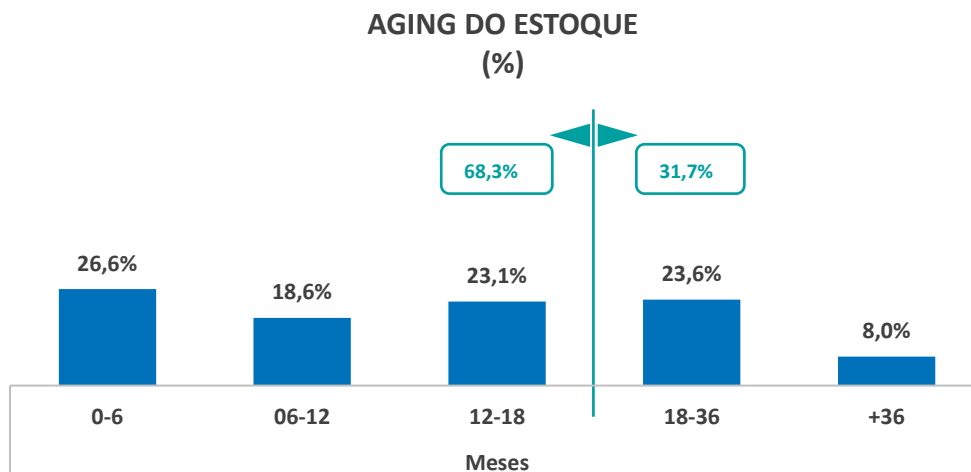


Estoque

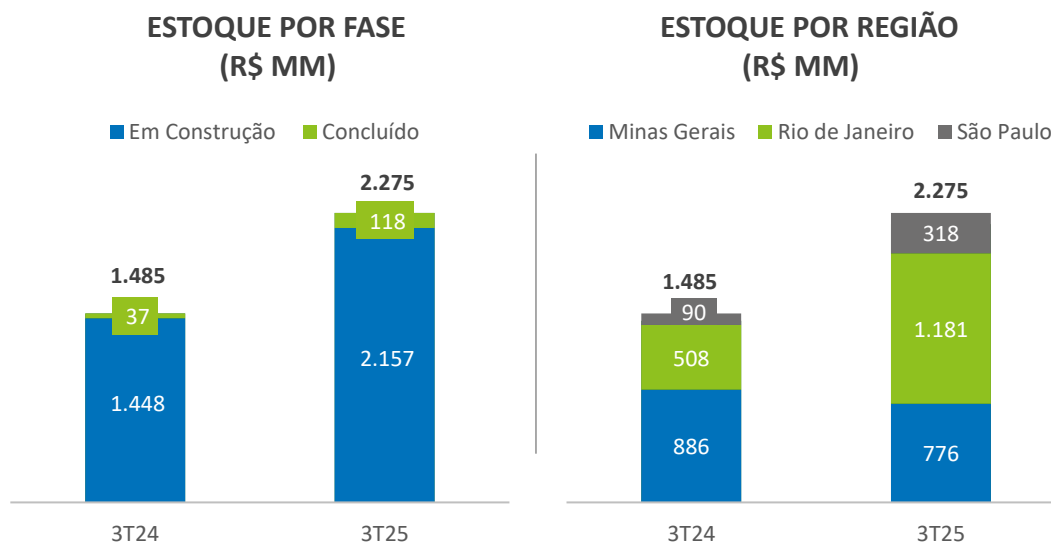
O estoque apresentou um aumento em relação aos meses anteriores, em função dos lançamentos do 3T25 terem ficados concentrados no final do trimestre.



O *aging* do estoque se mantém nos patamares dos últimos períodos, com mais de 68% do estoque concentrado em empreendimentos lançados nos últimos 18 meses.

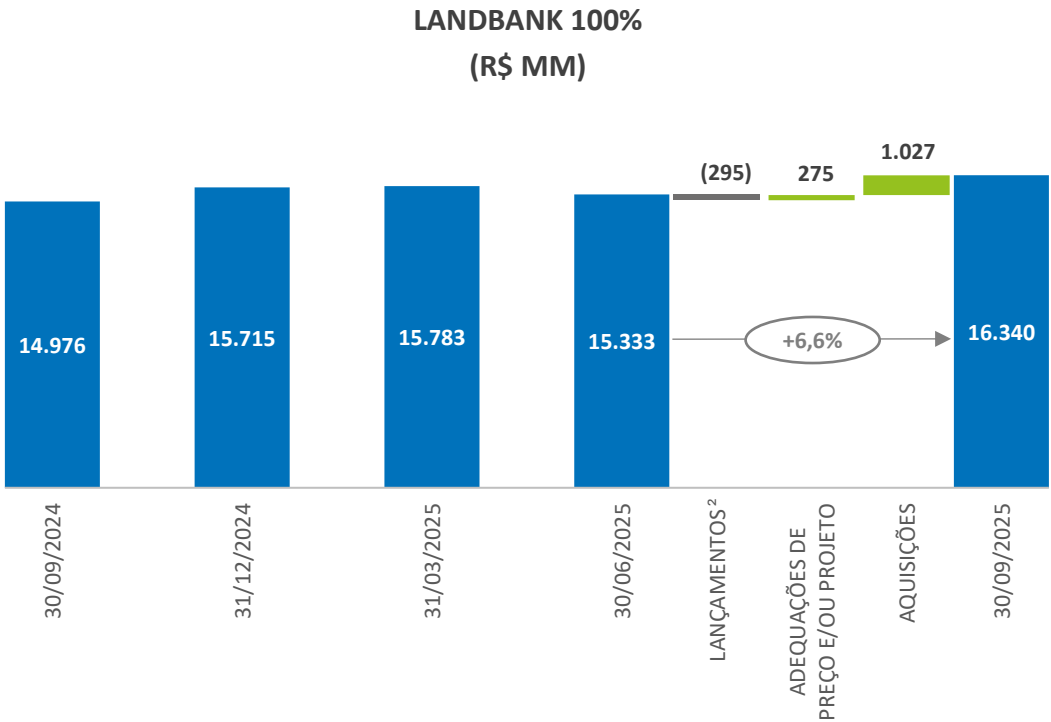


No 3T25, houve um aumento do estoque concluído, em função da entrega do Oceana Golf, no Rio de Janeiro.

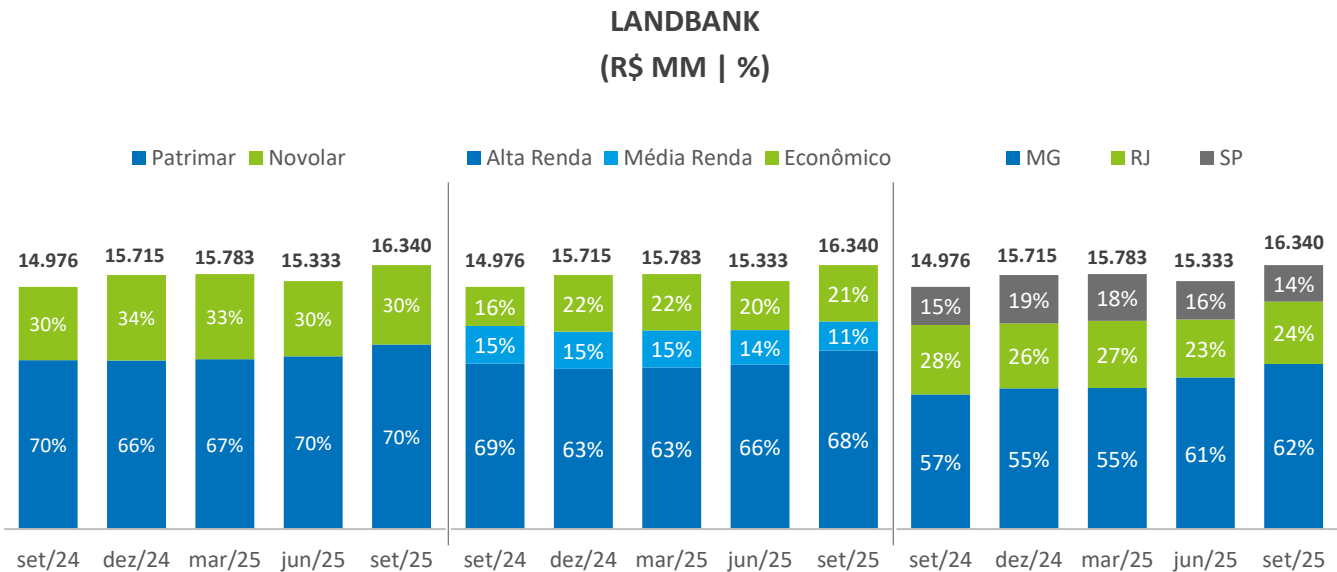


Banco de Terrenos - Landbank

Registramos um novo recorde: R\$ 16,3 bilhões de *landbank*, mantendo a participação do Grupo Patrimar em 75%, como no último trimestre.



Foi realizada a aquisição de cinco terrenos, divididos entre os estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, nos segmentos de alta renda e econômico, seguindo a estratégia da Companhia de ampliação nos mercados de atuação.



² Lançamentos 100% Patrimar.

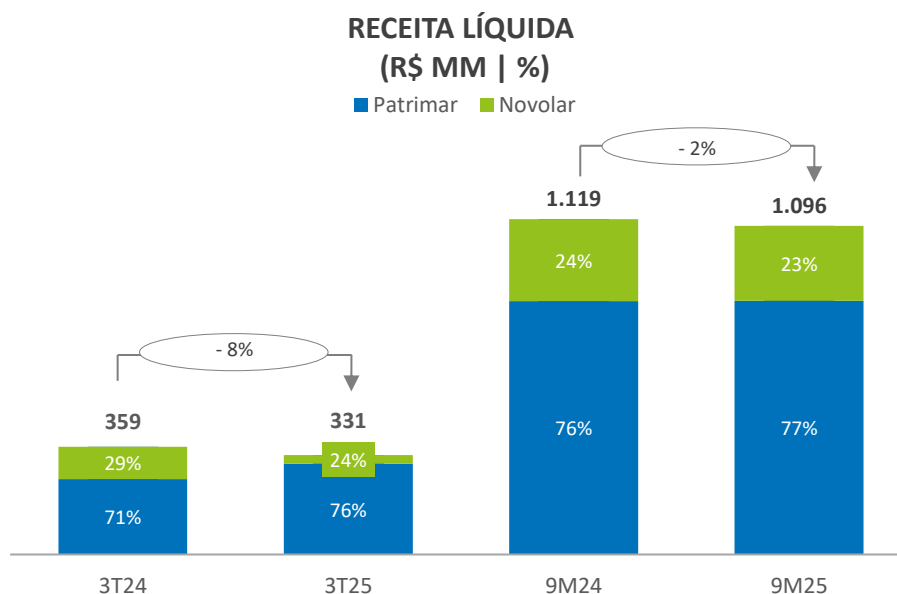
Desempenho Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	393.470	384.037	2,5%	1.239.761	1.241.549	-0,1%
Receita de serviços	505	487	3,7%	1.675	1.893	-11,5%
Receita Bruta	393.975	384.524	2,5%	1.241.436	1.243.442	-0,2%
Vendas canceladas (distratos)	(59.223)	(19.614)	201,9%	(126.585)	(80.864)	56,5%
PCLD	(1.177)	(1.057)	11,4%	(4.614)	(2.719)	69,7%
Reversão (Provisão) para distratos	612	(183)	-434,4%	768	935	-17,9%
AVP - Ajuste a valor presente	2.960	2.720	8,8%	4.145	(20.832)	-119,9%
Tributos sobre o faturamento	(6.145)	(6.997)	-12,2%	(19.328)	(21.377)	-9,6%
Receita Líquida	331.002	359.393	-7,9%	1.095.822	1.118.585	-2,0%

No 3T25, aproximadamente 53% da receita líquida adveio de empreendimentos localizados no Rio de Janeiro, impulsionada pelo avanço das obras e pelo elevado volume de unidades já comercializadas. Minas Gerais posiciona-se logo após, respondendo por 38% da receita líquida do trimestre, resultado dos empreendimentos concentrados em Nova Lima e Belo Horizonte.

No acumulado 9M25, a representatividade do Rio de Janeiro aumenta para 77%, em função, principalmente, do lançamento do Epic Golf, empreendimento situado na Barra da Tijuca com VGV de R\$ 530 milhões.

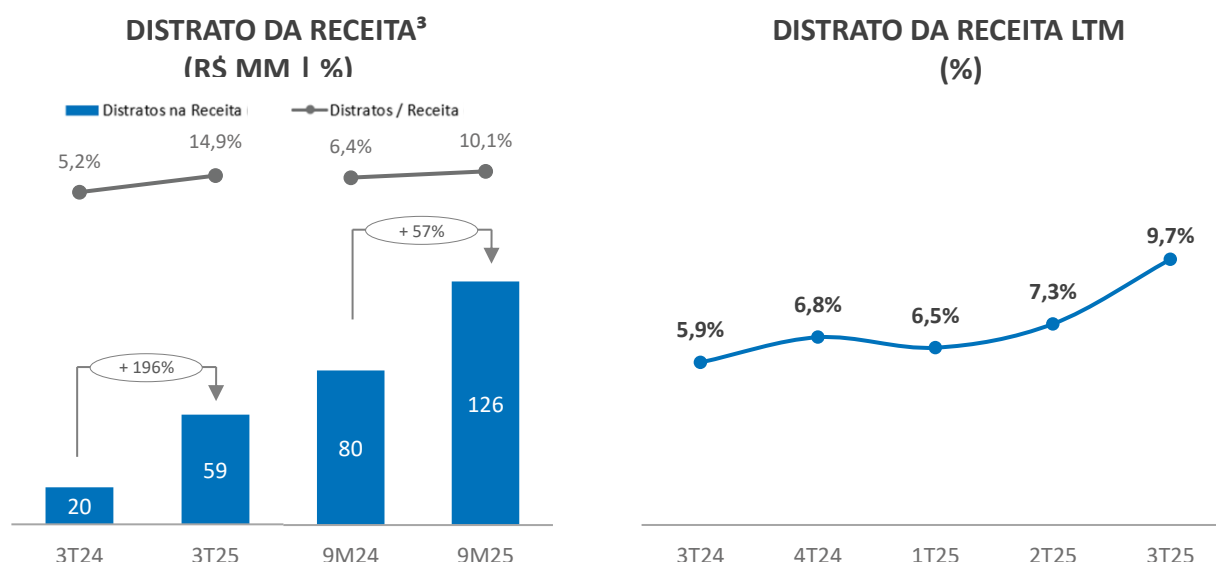


A queda na receita do 3T25 decorre de uma gestão mais eficiente de lançamentos e estoques nesse trimestre, onde os lançamentos foram mais concentrados no final do

trimestre ou postergados para o 4T25, conforme mencionado na Mensagem da Administração acima.

Observou-se também um aumento no volume de distratos no 3T25 e no 9M25, principalmente associado à maior restrição de bancos financiadores e o custo mais elevado para financiar, impactando a capacidade de pagamento dos clientes. Como essas unidades estão com um percentual de avanço grande, devido ao estágio da obra, o valor relativo do distrato aumenta. Essas unidades distratadas têm sido revendidas com velocidade, ficando, em média, 3 meses no estoque apenas.

Dos distratos realizados no período, aproximadamente 22% do VGV refere-se a movimentações por *upgrades/downgrades* em imóveis do Grupo.

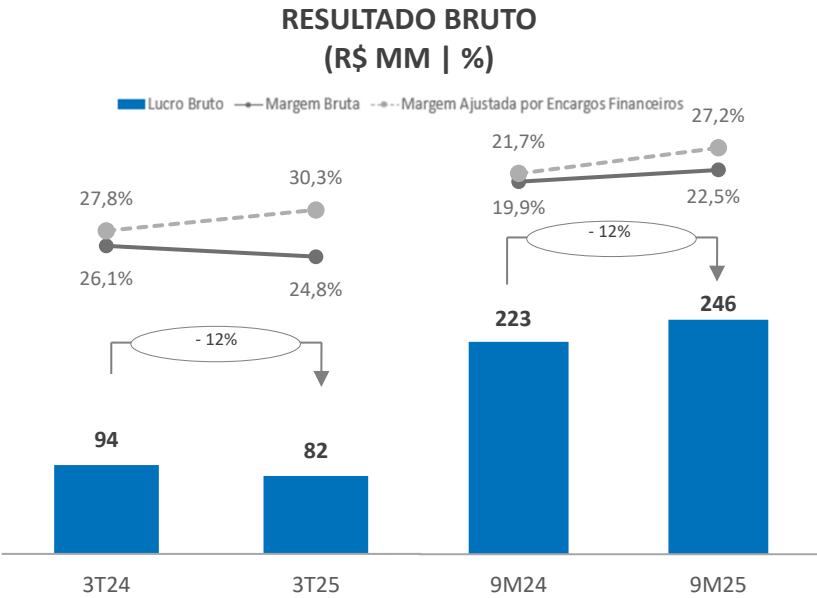


Lucro Bruto e Margem Bruta

Apesar da queda do lucro bruto no 3T25 em relação ao mesmo período do ano anterior, reflexo do menor reconhecimento de receita nesse trimestre, a margem bruta ajustada por encargos financeiros foi destaque ao atingir 2,5 p.p. acima do 3T24 - representando a melhor performance do ano e evidenciando maior eficiência operacional e controle de custos da Companhia.

³ Distratos da Receita considera 'vendas canceladas (distratos)' mais 'reversão da (provisão) de distratos' sobre 'receita bruta'.

No acumulado de nove meses, a margem bruta ajustada registrou 27,2%, 5,5 p.p. acima do 9M24. Já a margem bruta apresentou evolução de 2,6 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior, reforçando a consistência da geração de valor da Companhia ao longo dos anos.



MARGEM BRUTA POR MARCA
(3T25)

DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita operacional líquida	331.002	220.060	110.942
Custo dos imóveis vendidos	(248.890)	(166.756)	(82.134)
Lucro bruto	82.112	53.304	28.808
Margem bruta	24,8%	24,2%	26,0%
+Encargos Financeiros no Custo	18.119	13.742	4.377
Lucro Bruto Ajustado	100.231	67.046	33.185
Margem Bruta Ajustada	30,3%	30,5%	29,9%

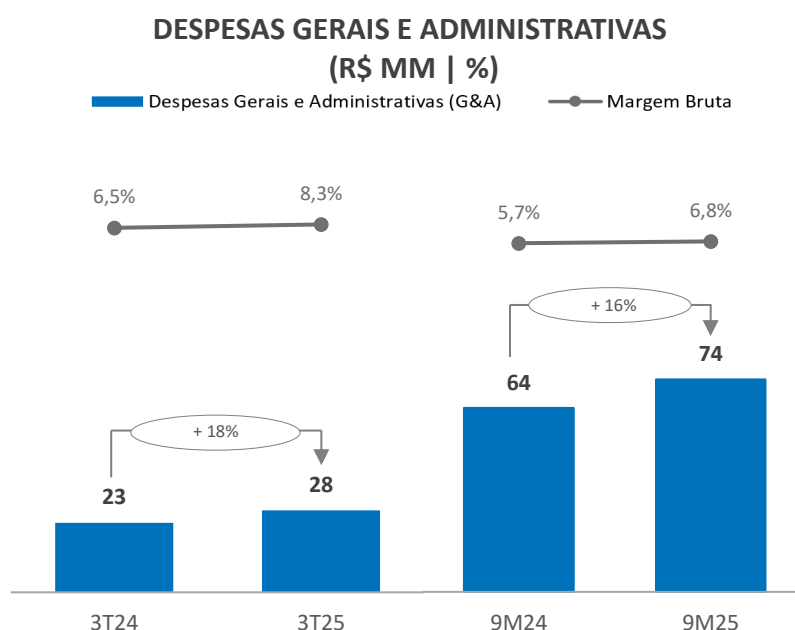
(Receitas) e Despesas Operacionais

(Receitas) e Despesas Operacionais (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Gerais e administrativas	27.541	23.301	18,2%	74.164	64.223	15,5%
Com vendas	27.711	28.717	-3,5%	82.377	83.349	-1,2%
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	(1.453)	3.561	-140,8%	(9.121)	(4.497)	102,8%
Total	53.799	55.579	-3,2%	147.420	143.075	3,0%
% da ROL	16,3%	15,5%	0,8 p.p.	13,5%	12,8%	0,7 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Gastos com pessoal	16.329	13.495	21,0%	44.203	38.709	14,2%
Despesas administrativas gerais	2.466	4.400	-44,0%	8.500	8.887	-4,4%
Depreciação e amortização	1.651	1.704	-3,1%	4.863	4.906	-0,9%
Serviços de terceiros	7.095	3.702	91,7%	16.598	11.721	41,6%
Total	27.541	23.301	18,2%	74.164	64.223	15,5%
% da ROL	8,3%	6,5%	1,8 p.p.	6,8%	5,7%	1,0 p.p.

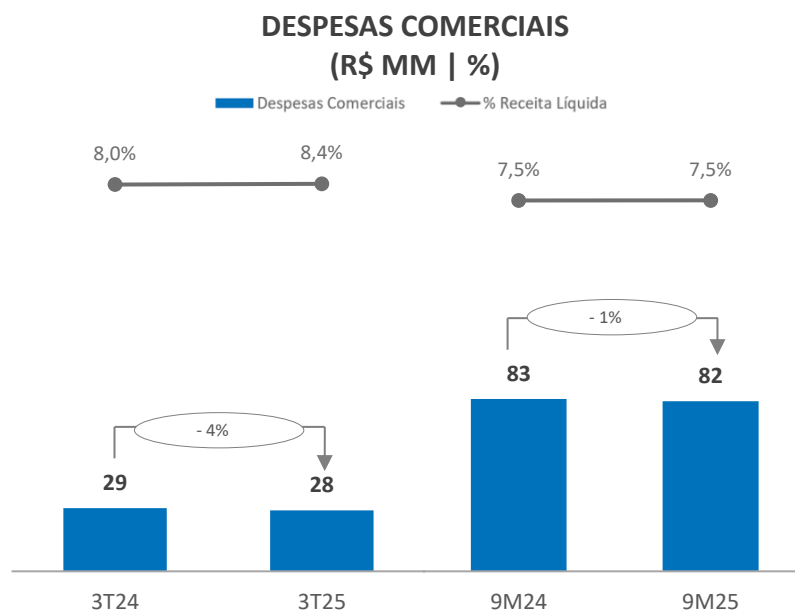
No 3T25 e, conseqüentemente, no acumulado dos nove meses, as despesas administrativas foram impactadas por gastos extraordinários com consultoria especializada, voltada à melhoria dos controles internos e dos indicadores da Companhia, reconhecidos na linha de serviços de terceiros. Estes serviços já foram majoritariamente concluídos e, com a recuperação do reconhecimento da receita nos próximos trimestres, a Companhia deve voltar aos níveis de diluição de despesas e alavancagem operacional.



Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Gastos com pessoal	2.024	1.851	9,3%	5.924	5.467	8,4%
Comissões e corretagens	8.074	8.216	-1,7%	22.000	25.231	-12,8%
Stand de vendas/Apartamento decorado	4.838	5.117	-5,5%	17.258	14.874	16,0%
Propaganda e publicidade	6.177	8.581	-28,0%	22.671	23.034	-1,6%
Outras despesas comerciais	6.598	4.952	33,2%	14.524	14.743	-1,5%
Total	27.711	28.717	-3,5%	82.377	83.349	-1,2%
% da ROL	8,4%	8,0%	0,4 p.p.	7,5%	7,5%	0,1 p.p.

O nível de despesas, no 3T25, permaneceu próximo ao registrado no mesmo período do ano anterior, representando 8,4% da receita líquida. Essas despesas, em sua maioria de natureza variável, apresentam volatilidade conforme o volume de vendas e lançamentos realizados no período.



Outras (Receitas) Despesas Operacionais

Outras (Receitas) Despesas Operacionais, líquidas (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	1	14	-92,9%	1	16	-93,8%
Despesas tributárias	57	76	-25,0%	474	757	-37,4%
Provisão para riscos trabalhistas cíveis e tributários	450	1.985	-77,3%	3.138	94	3238,3%
Perdas eventuais	1.351	-	-	(3.770)	-	-
Ganho com distrato	(4.855)	(1.276)	280,5%	(7.855)	(4.235)	85,5%
Perda ganho com imobilizado	(290)	987	-129,4%	(290)	1.724	-116,8%
Outras despesas e (receitas) operacionais	1.833	1.775	3,3%	(819)	(2.853)	-71,3%
Total	(1.453)	3.561	-140,8%	(9.121)	(4.497)	102,8%
% da ROL	-0,4%	1,0%	-1,4 p.p.	-0,8%	-0,4%	-0,4 p.p.

O 3T25 registrou um aumento do ganho com distrato, reflexo do aumento do volume de distratos registrados no período, como já mencionado anteriormente. E no que tange às Outras Despesas e (Receitas) Operacionais, o 3T25 registrou uma reversão de contingência judiciais, apresentando efeito positivo relevante no 9M25.

Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	934	1.700	-45,1%	5.979	4.747	26,0%
Juros sobre aplicações financeiras	12.080	10.835	11,5%	34.156	34.543	-1,1%
Outras receitas financeiras	4.244	(143)	-3067,8%	6.335	462	1271,2%
Total	17.258	12.392	39,3%	46.470	39.752	16,9%
Despesas Financeiras	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.726)	(19.681)	46,0%	(74.563)	(52.509)	42,0%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.457)	(1.578)	-7,7%	(4.403)	(4.744)	-7,2%
Outras despesas financeiras	(555)	(12)	4525,0%	(830)	(15)	5433,3%
Total	(30.738)	(21.271)	44,5%	(79.796)	(57.268)	39,3%
Resultado Financeiro	(13.480)	(8.879)	51,8%	(33.326)	(17.516)	90,3%

O aumento das despesas financeiras líquidas no 3T25 e no 9M25 decorre, principalmente, do maior saldo médio de dívida vinculada ao CDI em 2025,

especialmente após a emissão de debêntures no segundo trimestre. Esse efeito foi intensificado pelo CDI médio mais elevado — de 11,00% no 3T24 LTM para 13,25% no 3T25 LTM — e pela redução do saldo médio de caixa em função dos investimentos em andamento.

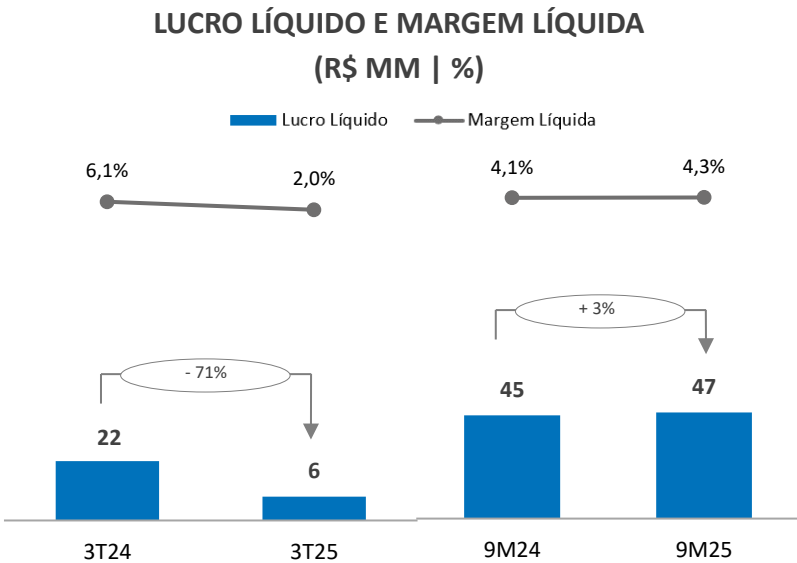
Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado de Equivalência Patrimonial	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Resultado de Equivalência Patrimonial	(1.495)	(2.029)	-26,3%	2.362	5.944	-60,3%

O Resultado da Equivalência Patrimonial segue positivo no acumulado 9M25, refletindo andamento das obras e o ritmo de vendas do Aura, empreendimento não controlado pela Patrimar. Neste trimestre foi realizado um ajuste no custo dessa obra que impactou o resultado do empreendimento.

Lucro Líquido e Margem Líquida

Apesar do menor número de lançamentos no 3T25, o que impactou na diluição de despesas operacionais conforme mencionado acima, reduzindo o lucro líquido comparativo ao mesmo período de 2024. Nos 9M25 a Companhia registrou crescimento do lucro líquido em relação aos 9M24, fruto da recuperação na margem bruta do negócio.

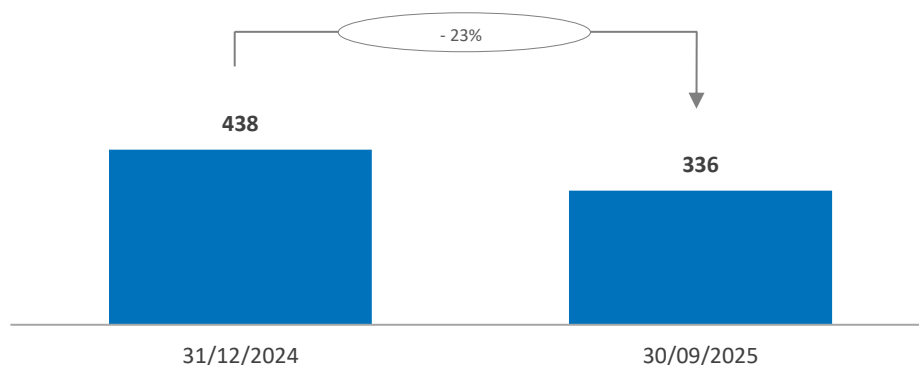


Destques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

A Companhia registrou um *cash burn* de R\$ 50 milhões no 3T25, inferior aos valores observados nos trimestres anteriores. Essa redução reflete o início do ciclo de geração de caixa, impulsionado pela entrega de grandes empreendimentos, como o Oceana Golf.

CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TVM (R\$ MM)



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Unidades concluídas	72.029	76.532	-5,9%
Unidades não concluídas	1.401.656	1.168.393	20,0%
Serviço de administração	22.114	20.395	8,4%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(77.529)	(77.634)	-0,1%
Total	1.418.270	1.187.686	19,4%

O aumento no saldo do contas a receber contábil é reflexo, basicamente, do andamento das obras e evolução do PoC (método contábil de reconhecimento das receitas).

A seguir, são apresentadas as Contas a Receber de clientes do Grupo, sem considerar a ponderação pelo avanço das obras, representando a expectativa de fluxo de caixa para os períodos informados:

Contas a Receber (R\$ mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
A vencer até 1 ano	1.022.274	668.937	52,8%
A vencer de 1 a 2 anos	884.728	877.624	0,8%
A vencer de 2 a 3 anos	634.997	914.006	-30,5%
A vencer de 3 a 4 anos	98.501	76.272	29,1%
A vencer acima de 4 anos	2.983	3.106	-4,0%
	2.643.483	2.539.945	4,1%
Vencido até 1 ano	40.367	34.133	18,3%
Vencido entre 1 e 2 anos	9.833	6.693	46,9%
Vencido entre 2 e 3 anos	5.606	3.811	47,1%
Vencido entre 3 e 4 anos	3.543	2.114	67,6%
Vencido acima de 4 anos	4.264	2.439	74,8%
	63.613	49.190	29,3%
Total	2.707.096	2.589.135	4,6%

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Estoque de terrenos	174.788	149.882	16,6%
Imóveis em construção	694.138	497.482	39,5%
Imóveis concluídos	2.331	5.995	-61,1%
Provisão para Distrato	392	1.011	-61,2%
Total	871.649	654.370	33,2%

O aumento do saldo de Imóveis a Comercializar decorre da elevação do estoque de unidades em construção, impulsionada pelos lançamentos concentrados no final do período.

Obrigações por Compra de Imóveis

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Terrenos incorporados	118.431	114.215	3,7%
Torna	9.037	18.326	-50,7%
Permuta Financeira	109.394	95.889	14,1%
Terrenos não incorporados	6.812	6.884	-1,0%
Torna	6.812	-	-
Permuta Financeira	-	6.884	-100,0%
Total	125.243	121.099	3,4%

A Companhia segue reduzindo o volume de compras de terrenos em torna, migrando para permutas físicas e financeiras.

Endividamento

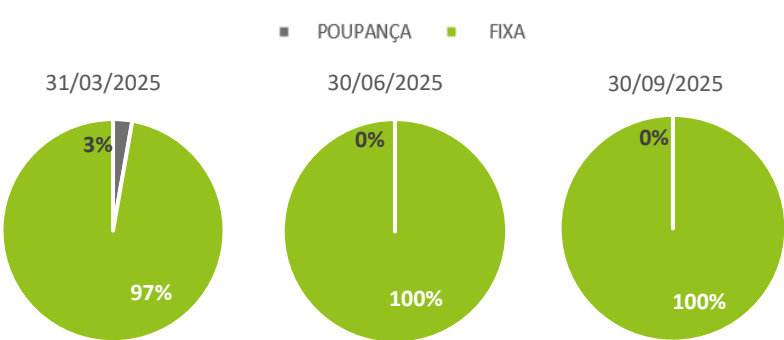
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	1.509.769	1.228.400	22,9%
(+) Debêntures/CRI e Notas Comerciais	702.887	597.931	17,6%
(+) Financiamento à Construção	806.882	630.469	28,0%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	335.950	438.082	-23,3%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	1.173.819	790.318	48,5%
(=) Patrimônio Líquido	611.127	565.112	8,1%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	192,1%	139,9%	52,2p.p.

O aumento do endividamento ao final de setembro reflete o crescimento do financiamento à construção, diretamente vinculado à nossa operação. Conforme mencionado acima, temos nos próximos 12 meses, considerando apenas as vendas realizadas, aproximadamente R\$ 1 bilhão a ser recebido e aproximadamente R\$ 483 milhões em financiamento à construção a ser pago, reflexo do fim do ciclo dos empreendimentos lançados no período de 2021-2024. Esse fim de ciclo de obras reflete em um início de ciclo de geração de caixa que a Companhia já informava ao mercado e irá perseguir visando a desalavancagem.

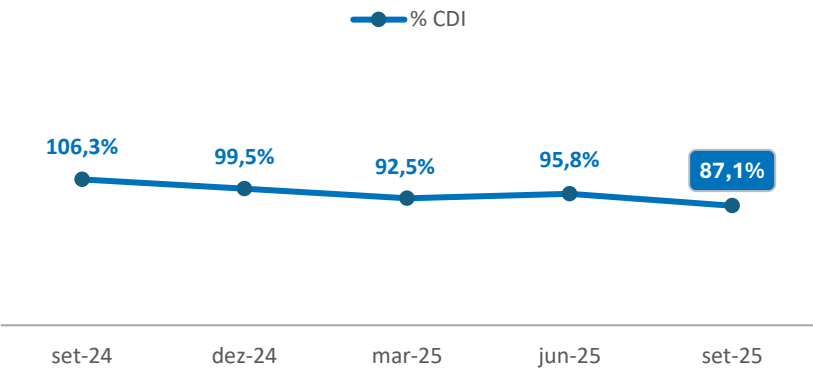
COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA POR TIPO (%)



COMPOSIÇÃO DO FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO (%)



CUSTO MÉDIO DA DÍVIDA TOTAL



Anexos

Demonstração de Resultado Consolidado

DRE (R\$ mil)	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Receita Operacional Líquida	331.002	359.393	-7,9%	1.095.822	1.118.585	-2,0%
Custo dos imóveis vendidos	(248.890)	(265.730)	-6,3%	(849.778)	(895.501)	-5,1%
Lucro bruto	82.112	93.663	-12,3%	246.044	223.084	10,3%
Margem bruta	24,8%	26,1%	-1,3 p.p.	22,5%	19,9%	2,5 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(55.294)	(57.608)	-4,0%	(145.058)	(137.131)	5,8%
Gerais e administrativas	(27.541)	(23.301)	18,2%	(74.164)	(64.223)	15,5%
Vendas	(27.711)	(28.717)	-3,5%	(82.377)	(83.349)	-1,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.453	(3.561)	-140,8%	9.121	4.497	102,8%
Equivalência patrimonial	(1.495)	(2.029)	-26,3%	2.362	5.944	-60,3%
Lucro (prejuízo) operacional	26.818	36.055	-25,6%	100.986	85.953	17,5%
Receitas financeiras	17.258	12.392	39,3%	46.470	39.752	16,9%
Despesas financeiras	(30.738)	(21.271)	44,5%	(79.796)	(57.268)	39,3%
Resultado financeiro	(13.480)	(8.879)	51,8%	(33.326)	(17.516)	90,3%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	13.338	27.176	-50,9%	67.660	68.437	-1,1%
Imposto de renda e contribuição social	(6.866)	(5.215)	31,7%	(20.916)	(23.070)	-9,3%
Lucro (prejuízo) líquido	6.472	21.961	-70,5%	46.744	45.367	3,0%
Margem líquida	2,0%	6,1%	-4,2 p.p.	4,3%	4,1%	0,2 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	4.944	18.100	-72,7%	44.637	45.284	1,4%
Participação dos sócios não controladores	1.528	3.861	-60,4%	2.107	83	-96,1%

Balanço Patrimonial

Ativo	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	242.382	302.281	-19,8%
Título e valores mobiliários	93.568	135.801	-31,1%
Conta a receber de clientes	889.208	523.613	69,8%
Imóveis a comercializar	815.208	553.337	47,3%
Tributos a recuperar	32.900	28.027	17,4%
Despesas antecipadas	42.187	45.548	-7,4%
Outras contas a receber	22.279	14.569	52,9%
Total do ativo circulante	2.137.732	1.603.176	33,3%
Não circulante			
Aplicações financeiras	3.674	3.203	14,7%
Contas a receber de clientes	529.062	664.073	-20,3%
Imóveis a comercializar	56.441	101.033	-44,1%
Depósitos judiciais	3.371	773	336,1%
Créditos com partes relacionadas	107.113	85.839	24,8%
Impostos diferidos ativos	1.268	1.825	-30,5%
Instrumentos financeiros	-	213	n/a
Total do ativo realizável a longo prazo	700.929	856.959	-18,2%
Investimentos	37.653	32.569	15,6%
Imobilizado	61.549	50.700	21,4%
Intangível	14.614	11.319	29,1%
Direito de uso de arrendamento	13.025	14.982	-13,1%
Total do ativo não circulante	827.770	966.529	-14,4%
Total do ativo	2.965.502	2.569.705	15,4%
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	520.165	265.431	96,0%
Arrendamento	4.335	3.714	16,7%
Fornecedores	110.640	109.507	1,0%
Salários e encargos sociais	26.638	20.632	29,1%
Tributos a pagar	6.250	6.726	-7,1%
Obrigações por compra de imóveis	36.546	33.210	10,0%
Dividendos a pagar	-	7.572	n/a
Adiantamentos de clientes	235.248	256.005	-8,1%
Provisão para manutenção de imóveis	665	2.005	-66,8%
Tributos diferidos	35.736	22.531	58,6%
Outras contas a pagar	5.168	2.754	87,7%
Total do passivo circulante	981.391	730.087	34,4%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	989.604	962.969	2,8%
Arrendamentos	8.172	11.136	-26,6%
Obrigações por compra de imóvel	88.697	87.889	0,9%
Adiantamentos recebidos de clientes	183.888	124.647	47,5%
Provisão para riscos	5.184	4.462	16,2%
Provisão para manutenção de imóvel	35.670	28.901	23,4%
Tributos correntes com recolhimento diferido	24.797	27.856	-11,0%
Débitos com partes relacionadas	25.317	17.083	48,2%
Provisão para passivo a descoberto	10.952	9.563	14,5%
Instrumentos financeiros	703	-	n/a
Total do passivo não circulante	1.372.984	1.274.506	7,7%
Total do passivo	2.354.375	2.004.593	17,4%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	150.118	150.818	-0,5%
Lucros/Prejuízos acumulados	44.637	-	n/a
	464.186	420.249	10,5%
Participação dos não controladores	146.941	144.863	1,4%
Total do patrimônio líquido	611.127	565.112	8,1%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.965.502	2.569.705	15,4%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/09/2025	30/09/2024	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	46.744	45.367	3,0%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	24.656	17.123	44,0%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(4.145)	20.833	-119,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(2.362)	(5.944)	-60,3%
Provisão para manutenção de imóveis	10.099	11.793	-14,4%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	4.595	3.023	52,0%
Provisão para distratos	(574)	(1.014)	-43,4%
Provisão para devedores duvidosos	4.614	(2.718)	-269,8%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	136.220	73.006	86,6%
Imposto de renda e contribuição social	4.319	12.026	-64,1%
Baixa de Ativos Imobilizados	16	5.056	-99,7%
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(8.717)	(12.766)	-31,7%
Valor justo de instrumento financeiro	916	-	n/a
	216.381	165.785	30,5%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(230.479)	(406.633)	-43,3%
Imóveis a comercializar	(217.279)	(76.089)	185,6%
Tributos a recuperar	(4.316)	(6.073)	-28,9%
Outros ativos	(6.947)	(10.524)	-34,0%
Fornecedores	1.133	(6.189)	-118,3%
Salários e encargos sociais	6.006	4.106	46,3%
Obrigações tributárias	21.948	14.375	52,7%
Obrigações por compra de imóveis	4.144	46.434	-91,1%
Adiantamentos de clientes	38.484	196	19534,7%
Outros passivos	2.414	15.342	-84,3%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(4.670)	(5.934)	-21,3%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(3.873)	(8.404)	-53,9%
	(393.435)	(439.393)	-10,5%
Juros pagos	(94.036)	(82.097)	14,5%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(16.597)	(11.044)	50,3%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(287.687)	(366.749)	-21,6%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	50.950	78.091	-34,8%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(471)	(207)	127,5%
Adiantamentos a empresas ligadas	(13.040)	(58.825)	-77,8%
Aportes (retorno) de investimentos	(1.333)	(847)	57,4%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(35.629)	(35.626)	0,0%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	477	(17.414)	-103%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	401.992	402.787	-0,2%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(166.380)	(127.150)	30,9%
Dividendos pagos	(8.272)	(16.551)	-50,0%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(29)	(17.432)	-99,8%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	227.311	241.654	-5,9%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(59.899)	241.654	-124,8%
Variação de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	302.281	425.150	-28,9%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	242.382	282.641	-14,2%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(59.899)	(142.509)	-58,0%

Sobre o Grupo Patrimar

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 60 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

A Companhia atua de forma diversificada nos segmentos residencial (atividade principal) e comercial, com presença nas operações de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e, também, nas operações econômico e média renda por meio da marca Novolar.



Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

Caique Assed Braga

Gerente de Planejamento Financeiro,
Parcerias e Relações com Investidores

Daniela Guerra Mattos

Analista de Relações com Investidores

Nicolly Corgosinho Campos

Analista de Relações com Investidores

Tel: +55 (31) 3254-0311

ri.patrimar.com.br

E-mail: ri@patrimar.com.br



Novolar | Cenarium, São José dos Campos/SP
Lançamento: 3T25

Glossário

Grupo Patrimar, Patrimar e Novolar: Divisão dos valores dos indicadores por marca, sendo que a Patrimar agrupa os empreendimentos que possuem preços de venda estimado, em regra, acima de R\$ 10.000/ m², e a Novolar abaixo, com exceções. O Grupo Patrimar engloba as duas marcas, inclusive investimentos em novos negócios;

Carteira: é representada pelos créditos a receber provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir e valores a receber por serviços prestados;

Cash Burn: O consumo (ou geração) de caixa é medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver;

Lançamentos: Valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, considerando eventuais unidades permutadas e participação de parceiros nos empreendimentos;

Lançamentos %Grupo Patrimar: Refere-se ao valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, desconsiderando unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, apenas o percentual do VGV líquido pertencente à Companhia;

Landbank 100%: Valor total do VGV potencial de todos os terrenos detidos pela Companhia ou que a Companhia tenha participação;

Landbank %Grupo Patrimar: Valor total do VGV potencial dos terrenos detidos pela Companhia ou que a Companhia tenha participação, excluindo as unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, o valor líquido pertencente à Companhia do VGV potencial dos terrenos;

Margem Bruta de Vendas: Valor de contrato de venda menos impostos, deduzidos do custo da fração vendida;

Meses de Estoque: Valor do Estoque do período dividido pelas vendas contratadas dos últimos doze meses;

Não Controlado: Valor do %Grupo Patrimar em empreendimentos que são fruto de parcerias em que não são controlados pela Companhia, e logo, não consolidados nas nossas demonstrações financeiras, permanecendo como equivalência patrimonial;

Passivo de Construção: Custo da construção a incorrer;

Percentage of Completion ("PoC"): De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos *versus* os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento;

ROE: Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido consolidado e o valor médio do patrimônio líquido consolidado dos períodos anualizados;

Vendas Brutas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura. Desconsidera-se do valor de vendas contratadas as unidades permutadas. Vendas contratadas 100% referem-se a todas as unidades comercializadas no período (exceto unidades permutadas), e vendas contratadas %Patrimar referem-se ao percentual de participação da Companhia nestas vendas, desconsiderando participação de parceiros;

Vendas Líquidas: Vendas Contratadas menos o valor dos contratos distratados no período;

VGV: Valor Geral de Vendas

VSO: Vendas Sobre Oferta;

VSO Bruta: Vendas Brutas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período);

VSO Líquida: Vendas Líquidas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período).



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.